

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ข้อความในส่วนนี้เป็นคำอธิบายของฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมเสมือน (Pro Forma Consolidated Financial Information) ซึ่งอ้างอิงมาจากข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ และข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลที่สอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งอ้างอิงมาจากข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลที่สอบทานแล้ว ตามที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการตามที่ปรากฏในส่วนนี้ควบคู่ไปกับข้อมูลทางการเงินรวมเสมือน และข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลรวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนนี้ถูกจัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงถึงผลกระทบของเหตุการณ์การปรับโครงสร้างของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในเดือนตุลาคม 2565 ที่มีต่อฐานะการเงินรวมเสมือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ผลการดำเนินงานรวมเสมือน และกระแสเงินสดรวมเสมือนสำหรับปีหรืองวดสิ้นสุดวันเดียวกันของกลุ่มบริษัทฯ เสมือนว่าเหตุการณ์การปรับโครงสร้างได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้คัดลอกข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทฯ ที่รวมอยู่ในข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนจากงบการเงินของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้ ก) งบการเงินรวมสำหรับสิ้นปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ของกลุ่มบริษัทฯ ที่จัดขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชี ข) งบการเงินที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชี

ข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนที่ถูกระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ถูกจัดเตรียมขึ้นตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นรหัส 3420 และมาตรฐานรายงานทางการเงินของประเทศไทย (TFRS) และรวมถึงแนวปฏิบัติของสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์

ข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ได้จัดทำขึ้นโดยถือเสมือนว่าเหตุการณ์ดังต่อไปนี้เกิดขึ้น ณ วันที่ที่ระบุไว้

สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างธุรกิจ

- (1) กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้ทำการซื้อเงินลงทุนในบริษัท ออริจิ้น เนชั่นเวย์ด์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ออริจิ้น อีอีซี จำกัด) และ บริษัท ดี ออริจิ้น ดุสิต จำกัด มาจาก ORI ในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ
- (2) กลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้ประกอบธุรกิจส่วนงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขายมาตั้งแต่ต้น

เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาข้อมูลในส่วนนี้ เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น คำว่า ปี "2563" "2564" และ "2565" หมายถึงปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 ตามลำดับ ทั้งนี้ให้ "บริษัทย่อย" และ "การร่วมค้า" หมายถึง บริษัทย่อยและการร่วมค้าตามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS) ฉบับที่ 10 เรื่องงบการเงินรวม โดยในงบการเงินรวมเสมือนของบริษัทฯ และตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว นั้น บริษัทร่วมค้า เป็นการร่วมค้าตามมุมมองทางบัญชี

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการในส่วนนี้มีข้อความที่มีลักษณะเป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ซึ่งสะท้อนความเห็นของบริษัทฯ ณ ปัจจุบันต่อเหตุการณ์และผลการดำเนินงานทางการเงินในอนาคต ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการดำเนินการที่คาดการณ์ไว้อันเนื่องมาจากปัจจัยบางประการ เช่น ปัจจัยที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2.2.2 “การบริหารจัดการความเสี่ยง” และส่วนอื่น ๆ ของเอกสารฉบับนี้

4.1 ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในประเทศไทย โดยครอบคลุม 4 กลุ่มธุรกิจหลักได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) ซึ่งรวมถึงโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) 2) กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน (Retail and Office Building) (รวมเรียกว่า “กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์”) 3) กลุ่มธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม และ 4) ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการให้บริการด้านการบริหารโครงการในกลุ่มธุรกิจของบริษัท และการบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (Investment Property) (หรือ โปรแกรมแฮมป์ตัน)

ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาเสร็จหรือเริ่มดำเนินการแล้ว อันประกอบด้วย 1) โครงการประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) จำนวน 7 โครงการ โดยมีห้องพักรวม 1,861 ห้อง 2) โครงการพื้นที่ค้าปลีก (Retail) จำนวน 2 โครงการ (รวมส่วนพื้นที่ค้าปลีกและสำนักงานภายใต้โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รูปแบบมิกซ์ยูส จำนวน 1 โครงการ คือโครงการเนเบอร์ 24) โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิรวมประมาณ 6,432.5 ตารางเมตร 3) ร้านอาหารและ/หรือเครื่องดื่มจำนวน 6 ร้าน และ 4) ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการให้บริการด้านการบริหารโครงการในกลุ่มธุรกิจของบริษัท จำนวน 16 บริษัท และการบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (Investment Property) (หรือ โปรแกรมแฮมป์ตัน) จำนวน 7 โครงการ

สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือยังไม่ได้เปิดดำเนินการประกอบด้วย 1) โครงการประเภทโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment) จำนวน 30 โครงการ โดยมีห้องพักรวมประมาณ 7,546 ห้อง 2) โครงการพื้นที่ค้าปลีก (Retail) จำนวน 8 โครงการ (รวมส่วนพื้นที่ค้าปลีกภายใต้โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รูปแบบมิกซ์ยูส จำนวน 3 โครงการ คือโครงการ วัน ออริจิ้น โคราช ซิตี้ลิงค์ โครงการ วัน ออริจิ้น อุตรธานี และโครงการ วัน ออริจิ้น อ่อนนุช) โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิรวมประมาณ 36,833 ตารางเมตร และอาคารสำนักงาน จำนวน 4 โครงการ (รวมส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานภายใต้โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รูปแบบมิกซ์ยูส จำนวน 2 โครงการ คือโครงการ วัน ออริจิ้น สุขุมวิท 68 และโครงการ วัน ออริจิ้น อ่อนนุช) โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิรวมประมาณ 82,216 ตารางเมตร 3) ร้านอาหารและ/หรือเครื่องดื่มจำนวน 2 ร้าน และ 4) ธุรกิจอื่นๆ อันได้แก่ การบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (Investment Property) (หรือ โปรแกรมแฮมป์ตัน) จำนวน 13 โครงการ

กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)

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

ประเภทโครงการ	จุดเด่น	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โรงแรม	ความหลากหลายของโรงแรม ทั้งในเชิงของภูมิศาสตร์ และการออกแบบห้องพัก รวมถึงบริการที่ตอบรับกับแต่ละกลุ่มเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะสั้น (รายวัน) เช่น นักท่องเที่ยว คู่รัก ครอบครัว - กลุ่มนักท่องเที่ยว เช่น กรุ๊ปทัวร์ - กลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัท
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	ทำเล ที่ตั้ง การออกแบบและพัฒนาโครงการ ลักษณะห้องพัก รวมไปถึงความครบครันของ	<ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มลูกค้าที่เข้าพักระยะยาว (1 เดือนขึ้นไป)

	อุปกรณ์เครื่องใช้ภายในห้องพัก และบริการที่ ตอบรับกับแต่ละกลุ่มเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> - ชาวต่างชาติที่ทำงานหรือพำนักใน ประเทศไทย (Expatriate) - กลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัท
โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ ด้านเวลเนส	มีบริการเสริมด้านสุขภาพและความงาม (Wellness) เพื่อเป็นทางเลือกเสริมให้ผู้ที่มา เข้าพัก	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ที่ต้องการดูแลเรื่องสุขภาพและความ งาม (Wellness) เช่น ผู้ที่ต้องการ โปรแกรมสปา เสริมความงาม และลด น้ำหนัก เป็นต้น - ผู้ที่เกษียณหรือสูงอายุที่พึ่งพาตนเองได้ และมองหาเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มี สถานพยาบาลอยู่ในบริเวณใกล้เคียง - นักท่องเที่ยว

โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ที่ดำเนินการแล้ว ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่เปิดดำเนินการแล้วของบริษัทฯ

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วนการ ถือหุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ไตรมาส/ปี ที่ เปิด ดำเนินการ	จำนวน ห้องพัก	จำนวน ห้องอาหาร และเครื่องดื่ม	พื้นที่จัดประชุม และงานอีเวนต์ (ตารางเมตร)	พื้นที่ค้าปลีก และ/หรือ สำนักงาน (ตารางเมตร)
1.	โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ศรีราชา แหลมฉบัง	โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	บริษัท ฮอลิเดย์ - อินน์ (ประเทศไทย) จำกัด	100	ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 4 2563	347	2	1,000	-
2.	โรงแรมสแตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ ทองหล่อ	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนท์	บริษัท ฮอลิเดย์ - อินน์ (ประเทศไทย) จำกัด	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาสที่ 1 2563	303	1	148	-
3.	โรงแรมไอบิส ภูเก็ต กะ ตะ	โรงแรม	บริษัท เอเอพีซี (ประเทศไทย) จำกัด	51	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2565 ⁽¹⁾	258	2	100	-
4.	โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง	โรงแรม	บริษัท เอเอพีซี (ประเทศไทย) จำกัด	51	กระบี่	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2565 ⁽¹⁾	206	2	120	-
5.	โรงแรมไอบิส หัวหิน	โรงแรม	บริษัท เอเอพีซี (ประเทศไทย) จำกัด	51	หัวหิน (ประจวบคีรี ขันธ์)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2565 ⁽¹⁾	200	2	160	-
6.	โรงแรมสแตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนท์ (โครงการ มิกซ์ยูส (Mixed- Use))	บริษัท ฮอลิเดย์ - อินน์ (ประเทศไทย) จำกัด	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการ เช่า	ไตรมาสที่ 1 2566	411 ⁽²⁾	1	495	4,380

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วนการ ถือหุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ไตรมาส/ปี ที่ เปิด ดำเนินการ	จำนวน ห้องพัก	จำนวน ห้องอาหาร และเครื่องดื่ม	พื้นที่จัดประชุม และงานอีเว้นท์ (ตารางเมตร)	พื้นที่ค้าปลีก และ/หรือ สำนักงาน (ตารางเมตร)
7.	โรงแรมเวลล์เนส สเตย์ แอนด์โฮเทล สุขุมวิท 107	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนท์ด้านเวลเนส	บริษัท วัน เวลเนส สุขุมวิท 107 จำกัด	100	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	ไตรมาสที่ 2 2566	136 ⁽³⁾	1	30	-

- (1) ไตรมาส/ปี ที่กลุ่มบริษัทฯ เข้าซื้อโรงแรมจากบุคคลภายนอก
- (2) รวมจำนวนห้องพักของ 2 ทาวเวอร์ (โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แวงค็อก สุขุมวิท ทาวเวอร์ 1 และ 2)
- (3) รวมจำนวนห้องพักของ 2 อาคาร (โรงแรมเวลล์เนส สเตย์แอนด์โฮเทล สุขุมวิท 107 อาคารเอ และอาคารซี)

โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่กำลังพัฒนา ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

ตารางดังต่อไปนี้แสดงรายละเอียดของโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่กำลังพัฒนาของบริษัทฯ

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่ม/ คาด ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ เริ่ม เปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ จะมี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอี เว้นท์ ที่ คาดว่าจะมี (ตาราง เมตร)	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี (ตาราง เมตร)
1.	ฮอติเดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส ระยอง	โรงแรม	บริษัท ฮอติเดย์ - อิน (ประเทศ ไทย) จำกัด	50	ระยอง	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2565	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2566	486	204	1	470	-
2.	ฮอติเดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส พญาไท และ ไฮเทล อินดิ โก้ พญาไท (รวมเรียกว่า “วัน ออริจิน พญาไท”)	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนท์ (โครงการมิกซ์ ยูส (Mixed- Use))	บริษัท ฮอติเดย์ - อิน (ประเทศ ไทย) จำกัด	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2565	ไตรมาส ที่ 3 ปี 2567	1,420	412	3	550	1,701
3.	โรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล แบงค็อก สุขุมวิท	โรงแรม	บริษัท ฮอติเดย์ - อิน (ประเทศ ไทย) จำกัด	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2563	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2566	1,432	241	3	400	-

โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่ม/ คาด ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง	ช่วงเวลาที่ คาดว่าจะ จะเริ่ม เปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ จะมี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอี เวนท์ ที่ คาดว่าจะมี (ตาราง เมตร)	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี (ตาราง เมตร)
4. วัน ออริจิ้น ศรีนครินทร์	โรงแรม	(1)	100	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาส ที่ 3 ปี 2566	ไตร มาสที่ 3 ปี 2568	404	212	1	-	-
5. วัน ออริจิ้น รามอินทรา	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ด้านเวส เนส (โครงการ มิกซ์ยูส (Mixed-Use))	(1)	100	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2566	ไตร มาสที่ 2 ปี 2568	1,037	340	1	882	-
6. วัน ออริจิ้น บาง กะปิ	โรงแรม	(1)	100	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2567	ไตร มาสที่ 3 ปี 2568	372	220	1	-	-
7. วัน ออริจิ้น หัว หิน	โรงแรม	(1)	100	หัวหิน (ประจวบคีรีข ันธ์)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2567	ไตร มาสที่ 2 ปี 2568	1,221	243	1	165	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่ม/ คาด ว่าจะเริ่ม กระบวนการ การก่อสร้าง	ช่วงเวลาที่ คาดว่าจะ เริ่ม เปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ จะมี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอี เว้นท์ ที่ คาดว่าจะมี (ตาราง เมตร)	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี (ตาราง เมตร)
8.	สเตย์บริดจ์ สวีท ชลบุรี ศรี ราชา	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนท์	บริษัท ฮอลิเดย์ - อิน (ประเทศ ไทย) จำกัด	100	ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2566	ไตรมาสที่ 2 ปี 2568	707	192	1	-	-
9.	วัน ออริจิน พัทยา สุขุมวิท	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนท์ด้านเว เนส	(¹)	100	พัทยา (ชลบุรี)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2566	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568	365	197	1	-	1,038
10.	วัน ออริจิน นอร์ท พัทยา	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ท เมนท์	(¹)	100	พัทยา (ชลบุรี)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2566	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569	1,840	547	3	925	-
11.	วัน ออริจิน บาง เทา	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนท์ด้านเว เนส	(¹)	100	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2567	ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 (วิลล่า) ไตรมาสที่ 1 ปี 2569 (โรงแรม)	1,449	209 (³)	1	419	-
12.	วัน ออริจิน อมตะนคร	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนท์	(¹)	100	ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2567	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568	1,017	658 (³)	1	880	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัท (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่ม/ คาด ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง	ช่วงเวลาที่ คาดว่าจะ เริ่ม เปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ(ล้าน บาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ จะมี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอี เว้นท์ ที่ คาดว่าจะ มี (ตาราง เมตร)	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี (ตาราง เมตร)
13.	วัน ออริจิน เวล เนส ซิตี้ เขา ใหญ่	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ด้านเวล เนส	(1)	60	เขาใหญ่ (นครราชสีมา)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2567	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568	642	191	1	800	-
14.	วัน ออริจิน แจ้ งวัฒนะ (2)	โรงแรม	(1)	100	แจ้หวงวัฒนะ (นนทบุรี)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 3 ปี 2567	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569	1,009	306	1	1,760	-
15.	วัน ออริจิน เชียงใหม่ นิมมาน	โรงแรม	(1)	100	เชียงใหม่	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2566	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	236 (3)	102	1	-	-
16.	วัน ออริจิน ภูเก็ต เจ้าฟ้า	โรงแรม	(1)	100	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2567	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567	555 (3)	249	2	-	-
17.	วัน ออริจิน ภูเก็ต กะตะ	โรงแรม	(1)	100	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2566	ไตรมาสที่ 3 ปี 2567	796	237	2	275	-
18.	วัน ออริจิน สุขุมวิท 49 (2)	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์	(1)	100	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2566	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568	332	124	1	-	-

โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัท (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่ม/ คาด ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง	ช่วงเวลาที่ คาดว่าจะ เริ่ม เปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ จะมี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอื่น ในวันที่ ที่ คาดว่าจะมี (ตาราง เมตร)	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี (ตาราง เมตร)	
	ทเมนต์ด้านเวล เนส												
19.	วัน ออริจิน โคราช ซิตี้ลิงค์ (²)	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ด้านเวล เนส (โครงการ มิกซ์ยูส (Mixed-Use))	(¹)	51	นครราชสีมา (โคราช)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2568	ไตรมาสที่ 3 ปี 2570	714	198	1	800	2,000
20.	วัน ออริจิน สุขุมวิท 68 (²)	โรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์ (โครงการมิกซ์ ยูส (Mixed- Use))	(¹)	51	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาส ที่ 3 ปี 2567	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569	1,707	339	2	6,531	
21.	วัน ออริจิน หัว หิน บีชฟรอนท์ 19 (²)	โรงแรม	(¹)	100	หัวหิน (ประจวบคีรีข ันธ์)	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 2 ปี 2567	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568	376	123 (⁴)	1	-	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัทฯ (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่ม/ คาด ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง	ช่วงเวลาที่ คาดว่าจะ เริ่ม เปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ จะมี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอี เว้นท์ ที่ คาดว่าจะ มี (ตาราง เมตร)	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี (ตาราง เมตร)
22.	วัน ออริจิน การ์ เด็น วิลล์ ⁽²⁾	โรงแรม (โครงการมิกซ์ ยูส (Mixed- Use))	(1)	51	นครราชสีมา (โคราช)	สิทธิการเช่า	ไตรมาส ที่ 3 ปี 2567	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569	390	180	1	380	-
23.	วัน ออริจิน ศรี ราชา เจ-พาร์ค ⁽²⁾	เซอร์วิสอพาร์ ทเมนต์	(1)	60	ชลบุรี	กรรมสิทธิ์	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2567	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569	550	215	1	-	-
24.	วัน ออริจิน อุดรธานี ⁽²⁾	โรงแรม (โครงการมิกซ์ ยูส (Mixed- Use))	(1)	51	อุดรธานี	สิทธิการเช่า	ไตรมาส ที่ 1 ปี 2568	ไตรมาสที่ 4 ปี 2570	520	217	1	-	6,153
25.	โรงแรมเรต แพ ลนเนต กรุงเทพ สุรวงศ์ ⁽²⁾	โรงแรม	(1)	100	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	-	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566	424.1 ⁽³⁾	201	1	-	-
26.	โรงแรมเรต แพ ลนเนต กรุงเทพ อโศก ⁽²⁾	โรงแรม	(1)	100	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	-	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566	168.7 ⁽³⁾	130	1	-	-

	โครงการ	ประเภท	ผู้บริหาร โรงแรม	สัดส่วน การถือ หุ้นโดย บริษัท (ร้อยละ)	ทำเลที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์/ สิทธิการ เช่า	ช่วงเวลาที่ เริ่ม/ คาด ว่าจะเริ่ม กระบวนการ ก่อสร้าง	ช่วงเวลา ที่คาดว่าจะ เริ่ม เปิด ดำเนินการ	งบ ค่าใช้จ่าย ลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวน ห้องพักที่ คาดว่าจะ จะมี	จำนวน ห้องอาหาร และ เครื่องดื่มที่ คาดว่าจะมี	พื้นที่จัด ประชุม และงานอื่น วันที่ ที่ คาดว่าจะ มี (ตาราง เมตร)	พื้นที่ค้า ปลีก และ/ หรือ สำนักงาน ที่คาดว่าจะ จะมี (ตาราง เมตร)
27.	โรงแรมเรด แพ ลนเน็ต พัทยา (2)	โรงแรม	(1)	100	ชลบุรี (พัทยา)	สิทธิการเช่า	-	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566	146.4 ⁽³⁾	192	1	-	-
28.	โรงแรมเรด แพ ลนเน็ต ภูเก็ต ป่าตอง (2)	โรงแรม	(1)	100	ภูเก็ต	สิทธิการเช่า	-	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566	63.3 ⁽³⁾	144	1	-	-
29.	โรงแรมเรด แพ ลนเน็ต หาดใหญ่ (2)	โรงแรม	(1)	100	สงขลา	สิทธิการเช่า	-	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566	103.9 ⁽³⁾	148	1	-	-
30.	วัน ออริจิน อ่อนนุช (2)	โรงแรม (โครงการมิกซ์ ยูส (Mixed- Use))	(1)	100	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	ไตรมาส ที่ 4 ปี 2567	ไตรมาสที่ 2 ปี 2570	3,093	411	1	15,917	4,000

หมายเหตุ : (1) อยู่ในกระบวนการคัดเลือกหรือเจรจากับผู้บริหารโรงแรมที่มีศักยภาพ

(2) อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

(3) รวมงบลงทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สิน และบปรับปรุง (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 “พอร์โทเบลโล มอลล์” ภายในโครงการประกอบด้วย ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านเสริมสวยและความงาม ร้านสะดวกซื้อ และคลินิก เป็นต้น คอมมูนิตีมอลล์ของบริษัทฯ จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ เช่น ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชนที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น และ/หรือ ทำเลแหล่งงานขนาดใหญ่ มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้พักอาศัยในพื้นที่ที่มีรายได้ปานกลาง รวมถึงกลุ่มวัยรุ่น คนวัยทำงาน และครอบครัว เช่น โครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา ตั้งอยู่ใกล้กับโครงการออริจิ้น ดิสทริค แพลมมั่งง-ศรีราชา เพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัยในโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึง นักศึกษาของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตศรีราชา และผู้ทำงานและอาศัยอยู่ในพื้นที่แหลมมั่งง

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

ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน ที่เปิดดำเนินการแล้ว 2 แห่ง (รวมส่วนพื้นที่ค้าปลีกและสำนักงานภายใต้โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รูปแบบมิกซ์ยูส จำนวน 1 โครงการ) คือโครงการ พอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา และโครงการเนเบอร์ 24 ซึ่งมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวม 6,432.5 ตารางเมตร และ อยู่ระหว่างการศึกษาและพัฒนาคอมมูนิตีมอลล์ จำนวน 8 โครงการ (รวมส่วนพื้นที่ค้าปลีกภายใต้โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รูปแบบมิกซ์ยูส จำนวน 3 โครงการ คือโครงการ วัน ออริจิ้น โคราช ซิตี้ลิงค์ โครงการ วัน ออริจิ้น อุตรธานี และโครงการ วัน ออริจิ้น อ่อนนุช) ซึ่งมีพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) รวมประมาณ 36,833 ตารางเมตร และอาคารสำนักงาน จำนวน 4 โครงการ (รวมส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานภายใต้โครงการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์รูปแบบมิกซ์ยูส จำนวน 2 โครงการ คือโครงการ วัน ออริจิ้น สุขุมวิท 68 และโครงการ วัน ออริจิ้น อ่อนนุช) โดยมีพื้นที่เช่าสุทธิรวมประมาณ 82,216 ตารางเมตร

กลุ่มธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ภายใต้บริษัท ออริจิ้น ฟู้ด จำกัด (“ORF”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 และบริษัท วันดี คิทเชน จำกัด (“ODK”) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50 โดยเป็นการร่วมทุนกับบริษัท กินดี คอนซัล จำกัด

ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ มีที่ตั้งอยู่ภายในโครงการของบริษัทฯ และกลุ่ม ORI เพื่อเติมเต็มการใช้ชีวิตของผู้บริโภคในอีโคซิสเต็ม (Ecosystem) ของบริษัทฯ และกลุ่ม ORI ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ จะเติบโตผ่าน 3 แขนงหลัก ได้แก่

1) การสร้างแบรนด์ร้านอาหารของตัวเอง (Owned Brand) ภายใต้ชื่อ Gin Kitchen ซึ่งเป็นแบรนด์ร้านอาหารนานาชาติสไตล์ยุโรป และเปิดให้บริการสาขาแรกที่โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมของกลุ่ม ORI

2) การร่วมทุนกับบริษัทพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจร้านอาหาร (Joint Venture) โดยการสร้างแบรนด์ใหม่ร่วมกับบริษัทพันธมิตร เพื่อผลานความสามารถในการจัดหาทำเลที่ตั้งของบริษัทฯ เข้ากับองค์ความรู้ด้านร้านอาหารของพันธมิตร โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ตั้งกิจการร่วมค้าจำนวน 1 บริษัท กล่าวคือ ODK ที่เป็นการร่วมทุนกับบริษัท กินดี คอนซัล จำกัด (ORF ถือหุ้นร้อยละ 50 และบริษัท กินดี คอนซัล จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 50) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการ Food Service Solution ที่มีต้นกำเนิดจากร้านอาหารดีพร้อม ร้านอาหารชื่อดังในบางแสน จังหวัดชลบุรี โดยจะสร้างแบรนด์ร้านอาหารแบบ All Day Dining เปิดในโครงการโรงแรม และเซอวิริสอพาร์ทเมนท์ของบริษัทฯ

3) การซื้อแฟรนไชส์ร้านที่มีชื่อเสียง และเป็นที่รู้จักเป็นอย่างดี เช่น การซื้อแฟรนไชส์ร้าน Café Amazon เปิดให้บริการที่โครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา


รายละเอียดของร้านอาหารและเครื่องดื่มนั้นของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่เปิดดำเนินการแล้ว

	<p>ชื่อร้าน: Gin Kitchen</p> <p>ดำเนินการภายใต้บริษัท: ORF</p> <p>ที่ตั้ง: โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ (ถนนสุขุมวิท 24, กรุงเทพฯ)</p> <p>ประเภทร้าน: ร้านอาหารนานาชาติสไตล์ยุโรป</p> <p>เริ่มเปิดดำเนินการ: เดือน ตุลาคม ปี 2564</p>
	<p>ชื่อร้าน: Café Amazon</p> <p>ดำเนินการภายใต้บริษัท: ORF (ผู้ซื้อแฟรนไชส์)</p> <p>ที่ตั้ง: โครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ศรีราชา</p> <p>ประเภทอาหาร: ร้านเครื่องดื่ม</p> <p>เริ่มเปิดดำเนินการ: ปี 2564</p>
	<p>ชื่อร้าน: Origami</p> <p>ดำเนินการภายใต้บริษัท: ODK</p> <p>ที่ตั้ง: โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท</p> <p>ประเภทอาหาร: ร้านอาหารญี่ปุ่นสไตล์ฟิวชั่น</p> <p>เริ่มเปิดดำเนินการ: เดือน มกราคม ปี 2566</p>

	<p>ชื่อร้าน: Naori</p> <p>ดำเนินการภายใต้บริษัท: ODK</p> <p>ที่ตั้ง: โครงการ เวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107</p> <p>ประเภทอาหาร: ร้านอาหารญี่ปุ่นสไตล์ฟิวชั่นและคาเฟ่</p> <p>เริ่มเปิดดำเนินการ: เดือน เมษายน ปี 2566</p>
	<p>ชื่อร้าน: Morioka Izakaya</p> <p>ดำเนินการภายใต้บริษัท: ODK</p> <p>ที่ตั้ง: โครงการฟอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา</p> <p>ประเภทอาหาร: ร้านอาหารญี่ปุ่น</p> <p>เริ่มเปิดดำเนินการ: เดือน พฤษภาคม ปี 2566</p>
	<p>ชื่อร้าน: MooPaka</p> <p>ดำเนินการภายใต้บริษัท: ODK</p> <p>ที่ตั้ง: โครงการฟอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา</p> <p>ประเภทอาหาร: ร้านหมูกระทะสไตล์เม็กซิกัน</p> <p>เริ่มเปิดดำเนินการ: เดือน มิถุนายน ปี 2566</p>

ร้านอาหารและเครื่องดื่มที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

	<p>ชื่อร้าน: Express Café and Bar</p> <p>ดำเนินการภายใต้บริษัท: ODK</p> <p>ที่ตั้ง: โครงการฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส ระยอง</p> <p>ประเภทอาหาร: ร้านอาหารสไตล์ฟิวชั่น</p> <p>แผนเปิดดำเนินการ: เดือน พฤศจิกายน ปี 2566</p>
---	---



ชื่อร้าน:	Rooftop Bar @One24
ดำเนินการภายใต้บริษัท:	ODK
ที่ตั้ง:	โครงการสแตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท
ประเภทอาหาร:	ร้านอาหารรูปท้อป
แผนเปิดดำเนินการ:	เดือน ธันวาคม ปี 2566

ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

(1) การบริหารโครงการในกลุ่มบริษัทฯ

เนื่องจากบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจในรูปแบบกิจการร่วมค้า บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาให้บริการ (Management Service Agreement) กับกิจการร่วมค้า เพื่อเป็นผู้บริหารโครงการ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.5 หัวข้อ 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น) การให้บริการของบริษัทฯ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับค่าบริหารโครงการเป็นสองส่วนหลักได้แก่ ค่าบริหารโครงการช่วงก่อนเปิดดำเนินการโครงการ ซึ่งเป็นอัตราตามที่ตกลงกับกิจการร่วมค้า และค่าบริหารโครงการตั้งแต่วันที่เปิดดำเนินการโครงการเป็นต้นไป ซึ่งแปรผันจากผลดำเนินงานของโครงการ

ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 กิจการร่วมค้าภายใต้การบริหารของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

- 1) บริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด
- 2) บริษัท ออริจิ้น วัน พร้อมพงษ์ จำกัด
- 3) บริษัท ออริจิ้น วัน สุขุมวิท 24 จำกัด
- 4) บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด
- 5) บริษัท วัน พญาไท จำกัด
- 6) บริษัท วัน สนามเป้า จำกัด
- 7) บริษัท วัน ออริจิ้น บุญญา บางนา จำกัด
- 8) บริษัท วัน แอสเซท บลูม จำกัด

- 9) บริษัท วัน ออริจิ้น ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด
- 10) บริษัท วัน ออริจิ้น เอนโก จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัน ดิสทริคท์ ระยอง 2 จำกัด)
- 11) บริษัท วัน ออริจิ้น เอสพีวี 1 จำกัด
- 12) บริษัท วัน เอเชียัน ศรีราชา จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท วัน ออริจิ้น เอสพีวี 2 จำกัด)
- 13) บริษัท วัน ออริจิ้น เอสพีวี 3 จำกัด
- 14) บริษัท วัน ออริจิ้น รังษิณา จำกัด (เดิมชื่อ วัน แสมปีตัน เคนซิงตัน ระยอง จำกัด)
- 15) บริษัท วัน ออริจิ้น เขาใหญ่ ธารรัตน์ จำกัด
- 16) บริษัท วัน ออริจิ้น สุขุมวิท 68 จำกัด

(2) การบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (Investment Property)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ (Investment Property) โดย ณ ปัจจุบันโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ มีชื่อว่า “โปรแกรมแสมปีตัน” ซึ่งเป็นโปรแกรมที่จัดทำขึ้นเพื่อตอบสนองนักลงทุนที่ต้องการนำเงินบางส่วนมาลงทุนในรูปแบบ “อสังหาริมทรัพย์ให้เช่า” โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้เช่ากรรมสิทธิ์จากเจ้าของห้องชุด และบริหารจัดการผู้เช่าแทนเจ้าของห้องชุด ด้วยการเปลี่ยนห้องชุดในรูปแบบคอนโดมิเนียมให้เป็นในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ร่วมกับระบบการลงทุนที่เจ้าของห้องชุดใน 1 โครงการจะแบ่งรายได้และค่าใช้จ่ายด้วยกัน (Pool Investment)

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2.2.1 โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัทฯ)

4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

4.2.1. รายได้

รายได้ของบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) รายได้จากประกอบกิจการโรงแรม (2) รายได้ค่าเช่าและบริการ (3) รายได้ค่าเช่าเซกซ์เชลล์ (4) รายได้ค่าบริการโครงการ (5) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (6) กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (7) กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ และ (8) รายได้อื่น เช่น รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าบริการกำหนดโรงแรมที่ไม่มีการใช้งาน รายได้ยึดเงินประกันผลงาน เป็นต้น สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย) เท่ากับ 78.0 ล้านบาท 688.3 ล้านบาท และ 965.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย) เพิ่มขึ้น 610.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 782.44 ในปี 2564 และเพิ่มขึ้น 276.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.19 ในปี 2565 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 1,403.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 778.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 124.67 จากเดิม 624.8 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 – 2565 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 - 2566 แบ่งตามประเภทของรายได้ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน		งบการเงินรวมของ บริษัทฯ
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	

	2563		2564		2565		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ^{1/}	21.9	28.08	60.6	8.80	304.0	31.50	142.7	22.84	167.2	11.91
รายได้ค่าเช่าและบริการ ^{2/}	12.2	15.64	12.0	1.74	82.6	8.56	36.5	5.84	125.5	8.94
รายได้ค่าชดเชยผลขาดทุน	-	-	-	-	67.5	6.99	38.4	6.14	121.3	8.64
รายได้ค่าบริการโครงการ ^{3/}	41.4	53.08	209.3	30.41	222.4	23.05	125.1	20.02	377.5	26.89
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	395.1	57.41	-	-	-	-	291.5	20.77
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	2.5	3.20	-	-	1.0	0.10	1.0	0.16	1.8	0.13
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	-	-	258.4	26.78	258.4	41.36	275.8	19.64
รายได้อื่น ^{4/}	-	-	11.3	1.64	29.1	3.02	22.8	3.65	43.2	3.08
รวมรายได้^{5/}	78.0	100.00	688.3	100.00	965.0	100.00	624.8	100.00	1,403.7	100.00

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

^{2/} รายได้ค่าเช่าและบริการประกอบด้วย ค่าเช่าจากโครงการพื้นที่ค่าปลีก ค่าเช่าและค่าบริการจากโปรแกรมแอมป์ตัน และรายได้จากการบริการอื่น ๆ

^{3/} รวมรายได้ค่าบริการที่ปรึกษาจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโปรแกรมแอมป์ตัน

^{4/} ไม่รวมกำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 2.5 ล้านบาทในปี 2563 1.0 ล้านบาทในปี 2565 1.0 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ทั้งนี้ รายได้อื่น ประกอบด้วยรายได้จาก 1) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม เช่น Gin Kitchen และ Amazon เป็นต้น 2) บัตรกำนัลโรงแรมที่ไม่มีการใช้ 3) การยึดเงินประกันผลงาน 4) ค่าหมายหน้าจากโปรแกรมแอมป์ตัน 5) รายได้จากการเรียกชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการคอนโดมิเนียม และ 6) รายได้อื่น ๆ

^{5/} ไม่รวมรวมรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 4.6 ล้านบาทในปี 2563 0.1 ล้านบาทในปี 2564 และ 1.3 ล้านบาทในปี 2565

ในช่วงปี 2563 - 2565 รายได้รวม (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย) ของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (Compound Annual Growth Rate: CAGR) ในปี 2563 - 2565 อยู่ที่ร้อยละ 251.74 ต่อปี และในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 รายได้รวม (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย) ของบริษัทฯ เติบโตร้อยละ 124.67

ในปี 2565 และในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้ที่ปรึกษาโปรแกรมแอมป์ตัน รายได้ค่าชดเชยผลขาดทุน รายได้ค่าอบรม รายได้จากการให้เช่าที่ดิน รายได้ค่าใช้แบรนด์ร้านอาหาร GIN รายได้จากการเรียกชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการคอนโดมิเนียม และกำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจาก ORI หรือบริษัทย่อยของ ORI รวมทั้งสิ้น 156.1 ล้านบาท และ 112.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 16.17 และร้อยละ 7.99 ของรายได้รวม สำหรับ ปี 2565 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ตามลำดับ

ทั้งนี้ รายละเอียดของรายได้แต่ละประเภทสามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจากโครงการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการที่อยู่ภายใต้บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ไม่รวมโครงการภายใต้การร่วมค้า) ซึ่งประกอบด้วยค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น ๆ บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในปี 2563 - 2565 21.9 ล้านบาท 60.6 ล้านบาท และ 304.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ในช่วงปี 2563 - 2565 อยู่ที่ร้อยละ 272.20 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

เท่ากับ 167.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.18 จาก 142.7 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ตารางต่อไปนี้จะแสดงผลการดำเนินงานและรายละเอียดของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 - 2566

	หน่วย	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
		2563	2564	2565	2565	2566
จำนวนโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วทั้งหมด ¹	โรงแรม	1 ⁴	1 ⁴	4 ⁵	4 ⁵	2 ⁶
ห้องพัก	ห้อง	347	347	1,011	1,011	483
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ²	ร้อยละ	10.75	33.36	49.28	46.42	50.24
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ³	บาท / ห้อง / คืน	1,365.9	956.7	1,295.8	991.2	1,375.4
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม						
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	12.2	40.5	178.9	88.9	88.2
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	9.1	18.8	87.5	40.3	50.0
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	0.6	1.3	37.6	13.5	29.0
รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม	ล้านบาท	21.9	60.6	304.0	142.7	167.2

หมายเหตุ: /1 ไม่รวมโครงการในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการที่อยู่ภายใต้การร่วมค้า

/2 อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) แสดงถึงจำนวนห้องพักต่อคืนทั้งหมดที่มีการเข้าพักหารด้วยจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการต่อวัน อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) จะชี้วัดการใช้ศักยภาพที่มีอยู่ของโรงแรมของบริษัทฯ ในการให้บริการ

/3 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) แสดงถึงรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมหารด้วยจำนวนห้องพักที่มีการเข้าพักทั้งหมดในช่วงเวลาที่กำหนด โดยอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) เป็นตัวบ่งบอกราคาห้องพักโดยเฉลี่ยที่โรงแรมสามารถทำได้

/4 โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีท ศรีราชา แหลมฉบัง

/5 OHP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าซื้อโรงแรมจำนวน 3 แห่ง กล่าวคือ (1) โรงแรม โอบิส ภูเก็ต ทะตะ (2) โอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง และ (3) โอบิส หัวหิน ซึ่งมีจำนวนห้องพักรวม 664 ห้อง จากบุคคลภายนอก ในวันที่ 29 เมษายน 2565 และรับรู้เป็นรายได้จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 49 ใน OHP ให้กับบริษัทพันธมิตรเพื่อร่วมดำเนินการโครงการในวันที่ 30 ธันวาคม 2565 และเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

/6 โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีท ศรีราชา แหลมฉบัง และโรงแรมเวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 21.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.08 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย) โดยรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในปี 2563 ทั้งหมดมาจากโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีท ศรีราชา แหลมฉบัง ซึ่งเปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 60.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 38.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 176.71 เนื่องจากบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีท

ศรีราชา แหลมฉบัง เต็มปีเป็นปีแรกจากการเปิดดำเนินการในไตรมาส 4 ปี 2563 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเป็นอย่างมาก และบริษัทฯ ได้ปรับตัวโดยการเปิดให้บริการโรงแรมเป็นหอผู้ป่วยเฉพาะกิจโควิด-19 หรือโรงแรมสำหรับผู้ป่วยโควิด-19 (Hospital) ในบางช่วงเวลา

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 304.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 243.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 401.58 โดยมีสาเหตุหลักคือ (1) บริษัทฯ ได้เข้าซื้อโรงแรมจำนวน 3 แห่ง กล่าวคือ โรงแรม ไอบิส ภูเก็ต กะตะ โรงแรม ไอบิส สไตส์ กระบี่ อ่าวนาง และ โรงแรม ไอบิส หัวหิน ในเดือนเมษายน 2565 จากบุคคลภายนอก ส่งผลให้บริษัทฯ มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการรวมเป็น 4 โครงการ ซึ่งเพิ่มจาก 1 โครงการในปี 2564 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโรงแรมไอบิส 3 แห่งดังกล่าวในงบการเงินรวม จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 49 ใน OHP ให้กับบริษัทพันธมิตร ส่งผลให้ประเภทเงินลงทุนเปลี่ยนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า (2) การผ่อนคลายมาตรการโควิด-19 ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาเที่ยวในประเทศไทยจำนวนมากขึ้น (3) ความต้องการท่องเที่ยวระหว่างประเทศค้าง (Pent-up demand) ที่ยังอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะประเทศในทวีปเอเชียที่เริ่มทยอยผ่อนคลายมาตรการการเดินทางระหว่างประเทศลงในช่วงกลางปี 2565 เป็นต้นมา และ (4) การผ่อนคลายนโยบาย Zero-COVID ของประเทศจีน โดยปัจจุบัน อุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มเห็นสัญญาณบวกของการทยอยผ่อนคลายมาตรการอย่างค่อยเป็นค่อยไป

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 167.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันสำหรับปี 2565 จำนวน 24.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.18 โดยมีสาเหตุหลักคือ (1) ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับในไตรมาส 3 ปี 2565 จากการที่ภาครัฐได้เปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ และ (2) โรงแรมเวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107 ซึ่งเป็นโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ด้านเวลเนสแห่งแรกของบริษัทฯ ได้เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนเมษายน 2566 ซึ่งบริษัทฯ รับรู้รายได้จากโรงแรมเวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107 ที่ดำเนินการเต็มไตรมาสในครั้งแรก รวมถึงโรงแรมยังอยู่ในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-up) (3) บริษัทฯ รับรู้รายได้ที่เพิ่มมากขึ้นจากโรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ศรีราชา แหลมฉบัง จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) ค่าเช่าจากโครงการพื้นที่ค้าปลีก (โครงการ พอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา) 2) ค่าเช่าและบริการจากโปรแกรมแอมป์ตัน ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าจากโปรแกรมแอมป์ตัน และค่าบริหารจัดการการขายและการตลาด และ 3) รายได้จากบริการอื่น ๆ เช่น รายได้จากให้เช่าที่ดิน รายได้จากอบรมและสัมมนา รายได้จากใช้แบรนด์ร้านอาหาร GIN เป็นต้น บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการในปี 2563 – 2565 จำนวน 12.2 ล้านบาท 12.0 ล้านบาท และ 82.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) ในปี 2563 – 2565 อยู่ที่ร้อยละ 160.04 ต่อปี และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 36.5 ล้านบาท และ 125.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราการ

เติบโตเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้าอยู่ที่ร้อยละ 243.60 ตารางต่อไปนี้แสดงองค์ประกอบสำคัญของรายได้จากค่าเช่าและบริการของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 – 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 - 2566

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน						งบการเงินรวมของ บริษัทฯ			
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน			
	2563		2564		2565		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
ค่าเช่าจากโครงการพื้นที่ค้าปลีก	11.0	14.03	8.5	1.24	10.6	1.09	7.0	1.12	10.4	0.74
ค่าเช่าจากโปรแกรมแอมป์ตัน	-	-	1.6	0.23	26.7	2.77	13.9	2.23	83.1	5.92
ค่าบริการด้านการขายและการตลาดจากโปรแกรมแอมป์ตัน	-	-	-	-	36.7	3.80	14.9	2.39	20.8	1.48
รายได้จากบริการอื่น ๆ ²	1.2	1.62	1.9	0.27	8.7	0.90	0.7	0.11	11.1	0.79
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	12.2	15.65	12.0	1.74	82.6	8.56	36.5	5.84	125.5	8.94

หมายเหตุ: ¹ ร้อยละของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย)

² รายได้จากบริการอื่น ๆ รวมถึง รายได้จากให้เช่าที่ดิน รายได้จากอบรมและสัมมนา และรายได้ค่าใช้แบรนด์ร้านอาหาร GIN เป็นต้น

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 12.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.65 ของรายได้รวม ซึ่งประกอบด้วย (1) ค่าเช่าจากโครงการพื้นที่ค้าปลีก กล่าวคือโครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา ซึ่งเป็นโครงการพื้นที่ค้าปลีกแห่งเดียวของบริษัทฯ ในปี 2563 จำนวน 11.0 ล้านบาท และ (2) รายได้จากบริการอื่น ๆ จำนวน 1.2 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 12.0 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 0.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.05 เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการ พอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา ลดลง 2.5 ล้านบาทจากปี 2563 จากการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในพื้นที่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เริ่มมีการรับรู้รายได้สุทธิจากค่าเช่าจากโปรแกรมแอมป์ตันซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าจากโปรแกรมแอมป์ตันเพิ่มขึ้นจำนวน 1.6 ล้านบาทในปี 2564

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 82.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 70.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 591.05 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโปรแกรมแอมป์ตันเต็มปีเป็นปีแรก และได้ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจบริหารจัดการโปรแกรมแอมป์ตัน โดยการปรับรูปแบบสัญญาจากสัญญาบริหารโปรแกรมแอมป์ตันเป็นสัญญาเช่า ส่งผลให้วิธีการบันทึกบัญชีเปลี่ยนจากรายได้สุทธิ (รายได้จากค่าเช่าหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโปรแกรมแอมป์ตัน) เป็นรายได้ค่าเช่า (gross) ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากค่าบริการที่ปรึกษาจากโปรแกรมแอมป์ตัน และบริหารด้านการขายและการตลาดโปรแกรมแอมป์ตันเป็นปีแรก

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 125.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันสำหรับปี 2565 จำนวน 88.9 ล้าน หรือคิดเป็นร้อยละ 243.60 โดยมีสาเหตุหลักจาก

(1) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย และค่าเช่าพื้นที่ของโครงการพื้นที่ค้าปลีกที่ปรับตัวสูงขึ้น และ (2) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากโปรแกรมแอมป์ตัน จากจำนวนโครงการที่เปิดดำเนินงานมากขึ้น และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น

รายได้ค่าเช่าขดเช่าผลขาดทุน

รายได้ค่าเช่าขดเช่าผลขาดทุน คือการขดเช่าผลขาดทุนของโปรแกรมแอมป์ตันจากบริษัทผู้พัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม ซึ่งสำหรับปี 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้รับรายได้ค่าเช่าขดเช่าผลขาดทุนทั้งหมดจาก ORI และ/หรือบริษัทย่อยของ ORI ตามสัญญาจ้างบริหารจัดการโปรแกรมแอมป์ตัน ซึ่งรายได้ค่าเช่าขดเช่าผลขาดทุนคำนวณจากส่วนต่างระหว่างค่าตอบแทนของผลประโยชน์ที่บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่เจ้าของห้องชุดตามระยะเวลาการันตี กับกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโปรแกรมแอมป์ตัน ในปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าขดเช่าผลขาดทุนจำนวน 67.5 ล้านบาท และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าขดเช่าผลขาดทุนจำนวน 38.4 ล้านบาท และ 121.3 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ค่าเช่าขดเช่าผลขาดทุนที่เพิ่มขึ้นสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีสาเหตุหลักมาจากจำนวนห้องในโปรแกรมแอมป์ตันที่เพิ่มมากขึ้น

รายได้จากค่าบริการโครงการ

รายได้จากค่าบริการโครงการภายใต้กลุ่มบริษัทฯ คือ (1) ค่าบริการที่ปรึกษาจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโปรแกรมแอมป์ตัน และ (2) รายได้จากบริการที่บริษัทฯ ให้บริการบริหารโครงการของบริษัทร่วมค้า ภายใต้สัญญาให้บริการ (Management Service Agreement) กับบริษัทร่วมค้า โดยบริษัทฯ ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้ให้บริการแก่บริษัทร่วมค้าในด้านการดูแลและบริหารจัดการโครงการของบริษัทร่วมค้า ซึ่งครอบคลุมถึง 1) การบริหารจัดการการก่อสร้างก่อนโครงการจำดำเนินการเชิงพาณิชย์ และ 2) การบริหารจัดการภายหลังการก่อสร้างเสร็จสิ้นและเริ่มเปิดดำเนินการโครงการ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2.2.5 หัวข้อ 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น)

รายได้จากการบริหารโครงการภายใต้กลุ่มบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้รายได้จากค่าบริการโครงการจากกิจการร่วมค้าดังต่อไปนี้

	ชื่อบริษัท	วันที่เข้าทำสัญญา
1	บริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด	15 กุมภาพันธ์ 2561
2	บริษัท ออริจิ้น วัน พร้อมพงษ์ จำกัด	14 กันยายน 2561
3	บริษัท ออริจิ้น วัน สุขุมวิท 24 จำกัด	14 กันยายน 2561

	ชื่อบริษัท	วันที่เข้าทำสัญญา
4	บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด	30 ธันวาคม 2562
5	บริษัท วัน พญาไท จำกัด	25 มิถุนายน 2564
6	บริษัท วัน ออริจิ้น บุญญา บางนา จำกัด	7 ธันวาคม 2564
7	บริษัท วัน สยามเป้า จำกัด	24 ธันวาคม 2564
8	บริษัท วัน แอสเซท บลูม จำกัด	29 มีนาคม 2565
9	บริษัท วัน ออริจิ้น ฮอเทลทิลลิตี จำกัด	30 ธันวาคม 2565
10	บริษัท วัน ออริจิ้น เอสพีวี 1 จำกัด	31 มีนาคม 2566
11	บริษัท วัน ออริจิ้น รังษิณา จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วัน แอมป์ตัน เคนซิงตัน ระยอง จำกัด)	31 มีนาคม 2566
12	บริษัท วัน ออริจิ้น เอนโก จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วัน ดิสทริคท์ ระยอง 2 จำกัด)	11 เมษายน 2566
13	บริษัท วัน เอเชีย ศรีราชา จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วัน ออริจิ้น เอสพีวี 2 จำกัด)	28 มิถุนายน 2566
14	บริษัท วัน ออริจิ้น เขาใหญ่ ธารินทร์ จำกัด	28 มิถุนายน 2566
15	บริษัท วัน ออริจิ้น เอสพีวี 3 จำกัด	30 กันยายน 2566
16	บริษัท วัน ออริจิ้น สุขุมวิท 68 จำกัด	29 มิถุนายน 2566

ตารางต่อไปนี้แสดงองค์ประกอบสำคัญของรายได้จากค่าบริหารโครงการของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 – 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 - 2566

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน						งบการเงินรวมของบริษัทฯ			
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน			
	2563		2564		2565		2565		2566	
มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	
ค่าบริการเรียกเก็บ สำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว	-	-	151.5	22.00	54.9	5.69	-	-	250.3	17.83
ค่าบริหารโครงการราย เดือน	37.2	47.70	52.3	7.60	75.6	7.84	57.4	9.19	104.2	7.42
ค่านายหน้าจากการขาย บ้านและคอนโด	4.2	5.35	5.5	0.81	-	-	-	-	-	-
รายได้ที่ปรึกษาโปรแกรม แอมป์ตัน	-	-	-	-	91.9	9.52	67.6	10.83	23.1	1.64

รายได้จากค่าบริหารโครงการ	41.4	53.05	209.3	30.41	222.4	23.05	125.1	20.02	377.5	26.89
---------------------------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย)

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าบริหารโครงการจำนวน 41.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.05 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) โดยเป็นค่าบริหารโครงการรายเดือนจำนวน 37.2 ล้านบาท และไม่มีค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วในปี 2563 เนื่องจาก บริษัทฯ ไม่ได้เข้าลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) ใหม่ในปีดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากค่านายหน้าจากการขายบ้านและคอนโดจากการขายคอนโดมิเนียมของกลุ่ม ORI โดยพนักงานของบริษัทฯ เนื่องจากกลุ่ม ORI มีกลยุทธ์ Everyone Can Sell โดยส่งเสริมให้พนักงานทุกคนสามารถเป็นตัวแทนในการขายโครงการต่างๆ ภายใต้กลุ่ม ORI โดยมีอัตราค่าคอมมิชชั่นเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าบริหารโครงการจำนวน 209.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.41 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) ซึ่งแบ่งเป็นค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 151.5 ล้านบาท ค่าบริหารโครงการรายเดือนจำนวน 52.3 ล้านบาท และค่านายหน้าจากการขายบ้านและคอนโดจากการขายคอนโดมิเนียมจำนวน 5.5 ล้านบาท รายได้รวมจากค่าบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 167.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 405.96 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ได้รับค่าบริการล่วงหน้าจากการเข้าลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) ใหม่ จำนวน 2 บริษัท กล่าวคือ OSP และ OPT และการเพิ่มขึ้นของค่าบริหารโครงการรายเดือนจากจำนวนโครงการภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าบริหารโครงการจำนวน 222.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.05 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) ซึ่งแบ่งเป็นรายได้ที่ปรึกษาโปรแกรมแฮมป์ตันจำนวน 91.9 ล้านบาท จากการให้บริการศึกษาความเป็นไปได้ของโปรแกรมแฮมป์ตัน (Feasibility Study) ให้กับผู้พัฒนาโครงการ (ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ผู้พัฒนาโครงการเป็น ORI บริษัทย่อยของ ORI หรือการร่วมค่าของ ORI) เป็นปีแรก ค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาให้บริการ (Management Service Agreement) จำนวน 54.9 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนใน OHP ให้กับบริษัทพันธมิตร (โรงแรมไอบิส ทั้ง 3 แห่ง) และค่าบริหารโครงการรายเดือน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาให้บริการ (Management Service Agreement) จำนวน 75.7 ล้านบาท รายได้จากค่าบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 13.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.30

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าบริหารโครงการจำนวน 377.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.89 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) ซึ่งแบ่งเป็นค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว จำนวน 250.3 ล้านบาท จากการเข้าลงนามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กล่าวคือ OAS OKT และ O68 กับบริษัทพันธมิตร ค่าบริหารโครงการรายเดือนจำนวน 104.2 ล้านบาท จากโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการที่เปิดดำเนินงานแล้ว และรายได้ที่ปรึกษาโปรแกรมแฮมป์ตันจำนวน 23.1 ล้านบาท รายได้จากค่าบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2565 จำนวน 252.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 201.84 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วที่เกิดจากการเข้าลงนามในสัญญาร่วมทุนใหม่ จำนวน 3 โครงการข้างต้น และค่าบริหารโครงการรายเดือนของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 7 โครงการ เป็น 15 โครงการ

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เนื่องจากบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจในรูปแบบบริษัทร่วมค้าเพื่อเพิ่มโอกาสในการลงทุนและลดความเสี่ยงจากการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ อีกทั้งการร่วมทุนยังเป็นโอกาสพัฒนาศักยภาพของบริษัทฯ จากการเรียนรู้จากองค์ความรู้ของบริษัทพันธมิตร บริษัทฯ จึงได้มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 395.1 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ จำหน่ายหุ้น ของบริษัทย่อย 2 แห่งดังต่อไปนี้ (1) ในเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ OPT จำนวนร้อยละ 49.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 193.8 ล้านบาท (2) ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ OSP จำนวนร้อยละ 49.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 201.3 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 15 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ จำหน่ายหุ้น ของ OHP จำนวนร้อยละ 49.0

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 291.6 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นของบริษัทย่อย 7 แห่ง ดังนี้ (1) บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ SPV1 จำนวนร้อยละ 49.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 2.0 พันบาท (2) บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ ORN จำนวนร้อยละ 49.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 4.0 พันบาท (3) บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ OEC จำนวนร้อยละ 50.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 38.5 ล้านบาท (4) บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ O68 จำนวนร้อยละ 49.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 200.1 ล้านบาท (5) บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ OAS จำนวนร้อยละ 40.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 22.1 ล้านบาท (6) บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ OKT จำนวนร้อยละ 40.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 30.9 ล้านบาท (7) บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นสามัญของ SPV3 จำนวนร้อยละ 49.0 และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจำนวน 16.0 พันบาท

กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สำหรับปี 2563 และปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 2.5 ล้านบาท และ 1.0 ล้านบาท ตามลำดับ จากการที่บริษัทฯ โอนพื้นที่บางส่วนในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ คิดค่าบริการร้อยละ 3.0 จากมูลค่าเงินมัดจำตามส่วนพื้นที่ที่มีการโอนสิทธิ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 1.0 ล้านบาท และ 1.8 ล้านบาทจากการที่บริษัทฯ โอนพื้นที่บางส่วนในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทฯ คิดค่าบริการร้อยละ 3.0 จากมูลค่าเงินมัดจำตามส่วนพื้นที่ที่มีการโอนสิทธิ

กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรจากการต่อรองราคาซื้อเท่ากับ 258.4 ล้านบาท จากการที่ OHP เข้าซื้อโรงแรมไอบิส 3 แห่งในราคา 1,050.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้พิจารณารายการดังกล่าวเป็นการซื้อธุรกิจตาม

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้ทำการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และได้รับรู้กำไรจากการต่อรองราคาซื้อที่จำนวน 258.4 ล้านบาท

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการต่อรองราคาซื้อจำนวน 275.8 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อโรงแรม 2 แห่งจากบุคคลภายนอกเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 กล่าวคือ 1) วัน ออริจิ้น ภูเก็ต เจ้าฟ้า (OVP) และ 2) วัน ออริจิ้น เชียงใหม่ นิรมมาน (OCN) โดยบริษัทฯ ได้พิจารณารายการดังกล่าวเป็นการซื้อธุรกิจตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้ทำการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่ระบุได้ของโรงแรม 2 แห่งตามประมาณการที่ดีที่สุด ณ วันที่ซื้อ และได้รับรู้กำไรจากการต่อรองราคาซื้อที่จำนวน 275.8 ล้านบาท

รายได้อื่น

รายได้อื่นหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากบัตรกำนัลโรงแรมที่ไม่มีการใช้ และการยึดเงินประกันผลงาน สำหรับปี 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 18.1 ล้านบาท และ 29.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.64 และ 3.01 ของรายได้รวมตามลำดับ และในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 22.8 ล้านบาท และ 43.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 3.65 และ 3.08 ของรายได้รวมตามลำดับ

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน								งบการเงินรวมของ บริษัทฯ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน					
	2563		2564		2565		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}
รายได้อื่น										
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	1.8	0.26	9.7	1.00	6.3	1.00	12.3	0.87
บัตรกำนัลโรงแรมที่ไม่มีการใช้	-	-	9.5	1.38	7.3	0.76	4.7	0.75	16.1	1.15
การยึดเงินประกันผลงาน	-	-	-	-	12.1	1.25	12.1	1.94	11.2	0.80
รายได้จากการเรียกชดเชย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ โครงการคอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0	0.15
รายได้อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	(0.3)	(0.0)	1.6	0.12
รวม	-	-	11.3	1.64	29.1	3.01	22.8	3.65	43.2	3.08

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย)

/2 สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายการค่านายหน้าจากโปรแกรมแอมบิชั่นจะถูกนำไปคิดรวมในส่วนของรายได้จากค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 11.3 ล้านบาท จากปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งเริ่มดำเนินการในปีแรก โดยมี Café Amazon ที่เปิดให้บริการที่โครงการพอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา และ Gin Kitchen ซึ่งเป็นแบรนด์ร้านอาหารของบริษัทฯ ที่เปิดให้บริการสาขาแรกที่โครงการพาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงศ์ และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากบัตรกำนัลที่หมดอายุในปีดังกล่าว

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 17.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 157.03 จากปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากรูทกิจอาหารและเครื่องดื่มที่เปิดดำเนินการเต็มปีเป็นปีแรก และรายได้จากการยืมเงินประกันผลงานจากการก่อสร้าง

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 20.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.63 จากงวดบัญชีเดียวกันสำหรับปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักคือการเพิ่มขึ้นของรายได้จากรูทกิจอาหารและเครื่องดื่ม บัตรกำนัลโรงแรมที่ไม่มีการใช้ และรายได้จากการเรียกชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างของบริษัทฯ ในปี 2565

4.2.2. ต้นทุน

สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม เท่ากับ 28.6 ล้านบาท 81.1 ล้านบาท และ 247.3 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม เท่ากับ 139.8 ล้านบาท และ 302.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนของบริษัทฯ ประกอบด้วย (1) ต้นทุนขายและบริการ ซึ่งเป็นต้นทุนของการประกอบกิจการโรงแรมเป็นหลัก โดยแบ่งออกเป็น ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ต้นทุนเงินเดือนและค่าแรง และต้นทุนขายและบริการอื่น ๆ สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการเท่ากับ 22.5 ล้านบาท 73.8 ล้านบาท และ 161.3 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการเท่ากับ 90.0 ล้านบาท และ 131.5 ล้านบาท ตามลำดับ (2) ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ซึ่งเป็นต้นทุนของรายได้ค่าเช่าและบริการเป็นหลัก โดยแบ่งออกเป็น ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าตกแต่งห้องพัก และต้นทุนค่าเช่าและบริการอื่น ๆ สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 6.2 ล้านบาท 7.2 ล้านบาท และ 86.0 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและบริการเท่ากับ 49.8 ล้านบาท และ 171.4 ล้านบาท ตามลำดับ โครงสร้างต้นทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 แบ่งตามประเภทของต้นทุนสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน										งบการเงินรวมของ บริษัทฯ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน					
	2563		2564		2565		2565		2566			
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹		
ต้นทุนขายและบริการ												
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	9.1	31.72	28.3	34.90	67.2	27.19	37.0	41.11	49.0	37.24		
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	9.5	33.23	33.2	40.94	64.6	26.11	35.4	39.38	30.4	23.07		
ต้นทุนเงินเดือนและค่าแรง	3.5	12.38	11.9	14.68	22.7	9.18	14.2	15.81	41.6	31.59		
ต้นทุนขายและบริการอื่นๆ	0.3	1.12	0.5	0.59	6.8	2.74	3.3	3.70	10.7	8.10		
รวมต้นทุนขายและบริการ	22.5	78.45	73.8	91.12	161.3	65.21	90.0	64.36	131.5	43.42		

ต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน								งบการเงินรวมของ บริษัทฯ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน					
	2563		2564		2565		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ										
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.7	5.84	2.3	2.79	71.8	29.02	41.5	83.33	149.0	86.97
ค่าสาธารณูปโภค	4.2	14.59	3.4	4.23	5.9	2.39	3.6	7.30	12.6	7.32
ต้นทุนค่าตกแต่ง	-	-	1.4	1.68	4.9	1.99	2.7	5.44	1.8	1.04
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ อื่นๆ	0.3	1.12	0.2	0.19	3.5	1.39	2.0	3.93	8.0	4.67
รวมต้นทุนค่าเช่าและ บริการ	6.2	21.55	7.2	8.88	86.0	34.79	49.8	35.64	171.4	56.58
รวมต้นทุน	28.6	100.00	81.1	100.00	247.3	100.00	139.8	100.00	302.9	100.00

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของต้นทุนรวม

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 28.6 ล้านบาท ซึ่งแบ่งออกเป็น ต้นทุนขายและบริการจำนวน 22.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 78.45 ของต้นทุนรวม และต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 6.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.55 ของต้นทุนรวม โดยต้นทุนขายและบริการประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมเป็นหลัก และต้นทุนค่าเช่าและบริการประกอบด้วยค่าสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเป็นหลัก

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 81.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 52.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 183.46 ซึ่งต้นทุนรวมนั้นแบ่งออกเป็น ต้นทุนขายและบริการจำนวน 73.8 ล้านบาท และต้นทุนค่าเช่าและบริการจำนวน 7.2 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนขายและบริการจากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม และค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงแรมของบริษัทฯ ที่เปิดดำเนินการเต็มปีเป็นปีแรก

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 247.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 166.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 205.15 โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนขายและบริการจากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ ได้เข้าซื้อโรงแรมจำนวน 3 แห่ง กล่าวคือ โรงแรม ไอบิส ภูเก็ต ทะตะ โรงแรม ไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง และ โรงแรม ไอบิส หัวหิน ในเดือนเมษายน 2565 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนขายและบริการจากโรงแรมไอบิส 3 แห่งดังกล่าวในงบการเงินรวม จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 49 ใน OHP ให้กับบริษัทพันธมิตรเพื่อร่วมดำเนินการโครงการ จึงส่งผลให้ประเภทเงินลงทุนเปลี่ยนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้ำ นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและบริการอย่างมีนัยสำคัญ มีสาเหตุหลักจากการบันทึกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโปรแกรมแสมปีตัน ตามระยะเวลาสิทธิการใช้ของการเช่าห้องชุด เนื่องจากบริษัทฯ ได้เปลี่ยนรูปแบบของสัญญาจากสัญญาบริหารโปรแกรมแสมปีตัน เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานกับเจ้าของห้องชุด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 302.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2565 จำนวน 163.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 116.65 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินเดือน และค่าแรงในต้นทุนขายและบริการจากการประกอบกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่าและบริการอย่างมี

นัยสำคัญ จากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของห้องชุดในโปรแกรมแอมป์ตันซึ่งมีการคำนวณค่าเสื่อมตามระยะเวลาสิทธิการใช้ของการเช่าห้องชุด และเป็นสัดส่วนหลักของต้นทุนค่าเช่าและบริการ ซึ่งสอดคล้องกับการเปิดดำเนินงานของโครงการในโปรแกรมแอมป์ตันที่เพิ่มมากขึ้น และจำนวนห้องในโปรแกรมแอมป์ตันที่เพิ่มมากขึ้น

4.2.3. กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้หลักจากการประกอบกิจการโรงแรม รายได้จากค่าเช่าและบริการ รายได้จากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่น ๆ จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการจากโปรแกรมแอมป์ตัน และค่าบริหารโครงการรายเดือน ต้นทุนขายและบริการที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัทฯ สามารถรักษาระดับของอัตรากำไรขั้นต้นที่เฉลี่ยร้อยละ 67.88 ในปี 2563 – 2565 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมเท่ากับ 49.4 ล้านบาท 212.0 ล้านบาท และ 459.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 63.32 ร้อยละ 72.67 และร้อยละ 65.48 ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวม 226.5 ล้านบาท และ 533.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 61.84 และ 63.79 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

กำไรขั้นต้น (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน								งบการเงินรวม ของบริษัทฯ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน			
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565		ปี 2565		ปี 2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
กำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม	(0.5)	(2.32)	(13.3)	(21.89)	149.0	49.03	56.4	39.56	58.8	35.19
กำไรขั้นต้นจากพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน	4.7	43.56	2.6	31.25	5.0	47.72	3.0	43.55	5.2	49.44
กำไรขั้นต้นจากโปรแกรมแอมป์ตัน	-	-	0.2	14.26	142.5	63.95	89.1	66.05	67.9	27.35
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	1.8	98.65	3.1	31.73	2.4	38.76	3.4	27.36
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่น ²	45.2	100.00	220.7	100.00	159.7	100.00	75.5	100.00	398.3	100.00
กำไรขั้นต้นรวม	49.4	63.32	212.0	72.67	459.3	65.48	226.5	61.84	533.5	63.79

หมายเหตุ: /1 อัตรากำไรขั้นต้น

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

กำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน (0.5) ล้านบาท โดยผลขาดทุนในปี 2563 เกิดจากการที่โรงแรมของบริษัทฯ (ไม่รวมโรงแรม หรือโครงการในรูปแบบกิจการร่วมค้า เนื่องจาก

กำไร/ขาดทุน จากการร่วมค้าจะถูกบันทึกในส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า) กล่าวคือโรงแรมฮอติเดย์ อินน์ แอนด์ สวีทส์ ศรีราชา แหลมฉบัง เริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เป็นครั้งแรกในเดือนตุลาคม 2563 โดยโรงแรมยังอยู่ในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-up)

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน (13.3) ล้านบาท ซึ่งเป็นผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 12.8 ล้านบาทจากปี 2563 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและบริการ ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 149.0 ล้านบาท พลิกจากขาดทุนเป็นกำไรขั้นต้น โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 162.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจากการเข้าซื้อโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้วจำนวน 3 แห่ง กล่าวคือ (1) โรงแรม ไอบิส ภูเก็ต กะตะ (2) ไอบิส สไตส์ กระบี่ อ่าวนาง และ (3) ไอบิส หัวหิน โดยบริษัทฯ รับรู้เป็นรายได้จากสามโรงแรมดังกล่าวจนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 เนื่องจากบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 49 ใน OHP ให้กับบริษัทพันธมิตรเพื่อร่วมดำเนินการโครงการ จึงส่งผลให้ประเภทเงินลงทุนเปลี่ยนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 58.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันสำหรับปี 2565 จำนวน 2.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการเติบโตที่ร้อยละ 4.26 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย และการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจากสถานการณ์โควิด-19 ที่เริ่มคลี่คลาย

กำไรขั้นต้นจากพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานจำนวน 4.7 ล้านบาท โดยเกิดจากโครงการพื้นที่ค้าปลีกแห่งแรกของบริษัทฯ กล่าวคือโครงการพอร์โทเบลโลมอลล์ ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์เป็นครั้งแรกในปี 2561

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีผลกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานจำนวน 2.6 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 2.1 ล้านบาท จากปี 2563 หรือคิดเป็นอัตรการลดลงที่ร้อยละ 44.68 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการปรับลดอัตรค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในพื้นที่

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีผลกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานจำนวน 5.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 2.4 ล้านบาทจากปี 2564 หรือคิดเป็นอัตรการเติบโตที่ร้อยละ 92.31 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการปรับอัตรค่าเช่าขึ้นตามสภาพอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและบริการ ภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัว

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงานจำนวน 5.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2565 จำนวน 2.2 ล้านบาท โดย บริษัทฯ สามารถดำรงอัตรกำไรขั้นต้นได้อย่างมีประสิทธิภาพจากการควบคุมบริหารต้นทุน

กำไรขั้นต้นจากโปรแกรมแอมป์ตัน

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากโปรแกรมแอมป์ตันจำนวน 0.2 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ เริ่มมีการรับรู้รายได้สุทธิจากค่าเช่าจากโปรแกรมแอมป์ตันซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการจำนวน 142.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 142.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 71,150.00 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทฯ รับรู้รายได้จากโปรแกรมแอมป์ตันเต็มปีเป็นปีแรก และมีการรับรู้รายได้จากค่าบริการที่ปรึกษาจากโปรแกรมแอมป์ตัน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการจำนวน 67.9 ล้านบาท ลดลงจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2565 จำนวน 21.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงที่ร้อยละ 23.79 เนื่องจาก บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากค่าบริการที่ปรึกษาจากโปรแกรมแอมป์ตัน และบริหารด้านการขายและการตลาดโปรแกรมแอมป์ตันที่ลดลงเมื่อเทียบกับงวดบัญชีเดียวกันสำหรับปี 2565

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 1.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากการที่บริษัทฯ ได้เริ่มรับรู้รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (ไม่รวมรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากการประกอบกิจการโรงแรม และไม่รวมร้านอาหารและเครื่องดื่มในรูปแบบกิจการร่วมค้า เนื่องจากกำไร/ขาดทุนจากการร่วมค้าจะถูกบันทึกในส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า) โดยร้านอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม ปี 2564 ภายใต้ Gin Kitchen ซึ่งเป็นแบรนด์ร้านอาหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในโครงการพาร์ค ออริจิ้น พร้อมพังก์ (ถนนสุขุมวิท 24) และการซื้อแฟรนไชส์ร้าน Café Amazon โดยเปิดให้บริการที่โครงการพาร์ค โทเบลโล มอลล์ ศรีราชา ร้านอาหารและเครื่องดื่มของบริษัทฯ นั้นยังอยู่ในช่วงเวลาดำเนินการเริ่มต้น (Ramp-up)

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 3.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 1.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 72.22 โดยมีสาเหตุจากการที่บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มที่เปิดดำเนินการเต็มปีเป็นปีแรกภายใต้ Gin Kitchen และการซื้อแฟรนไชส์ร้าน Café Amazon

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มจำนวน 3.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2565 จำนวน 1.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 41.67 โดยมีสาเหตุจากการที่บริษัทฯ ได้มีการสร้างแบรนด์ร้านอาหารของตัวเอง ภายใต้ Gin Kitchen ให้เป็นที่รู้จักในวงกว้างมากขึ้น

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่น

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่นจำนวน 45.2 ล้านบาท โดยธุรกิจอื่นประกอบไปด้วยรายได้จากการบริหารโครงการภายใต้กลุ่มบริษัทร่วมค้า และรายได้อื่น ๆ อาทิ รายได้จากการจำหน่ายบัตรกำนัลโรงแรมที่ไม่มีมีการใช้ ทั้งนี้ สาเหตุที่อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่สูงเนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานซึ่งอยู่ภายใต้ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายและบริการจำนวน 220.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 175.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 388.27 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก ค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว (Initial Service Fee) ซึ่งเป็นค่าบริการสำหรับงานที่บริษัทฯ ได้ทำก่อนที่จะมีการลงนามสัญญาร่วมทุน โดยบริษัทฯ ได้รับค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วจากการเข้าลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) ใหม่ โดยเป็นการเก็บค่าบริการที่บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและพัฒนาโครงการในช่วงต้น อาทิ งานศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ จำนวน 2 บริษัท กล่าวคือ OSP และ OPT และการเพิ่มขึ้นของค่าบริการโครงการรายเดือน (Monthly Management Fee) จากจำนวนโครงการภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า และการ Ramp Up ของโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว เช่น โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ ทองหล่อ

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายและบริการจำนวน 159.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 61.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงที่ร้อยละ 27.64 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก ค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วที่ลดลง โดยบริษัทฯ มีการได้รับค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วจากการเข้าลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) ใหม่ จำนวน 1 บริษัท กล่าวคือ OHP อย่างไรก็ตาม รายได้จากค่าบริการโครงการรายเดือนเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า และการ Ramp Up ของโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว เช่น โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ ทองหล่อ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอื่นจำนวน 398.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2565 จำนวน 322.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 427.55 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้วจากการเข้าลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) ใหม่ที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และรายได้จากค่าบริการโครงการรายเดือนเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการภายใต้การบริหารที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และการ Ramp Up ของโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว เช่น โรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ ทองหล่อ สเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท ทาวเวอร์ ไอบิส ภูเก็ต กะตะ ไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง และไอบิส หัวหิน

4.2.4. ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน										งบการเงินรวม ของบริษัทฯ
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน				
	2563		2564		2565		2565		2566		
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	4.5	39.51	3.8	31.75	14.0	39.35	8.4	34.92	11.2	34.40	

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน								งบการเงินรวม ของบริษัทฯ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน			
	2563		2564		2565		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
เงินเดือนและรายจ่าย เกี่ยวกับพนักงานขายและ ตลาด	5.2	45.92	6.7	57.24	16.4	46.28	13.4	55.89	17.9	54.85
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน- ส่วนงานขายและการตลาด	0.0	0.15	0.0	0.20	0.1	0.16	0.0	0.16	0.1	0.19
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	1.6	14.42	1.3	10.81	5.0	14.21	2.2	9.03	3.4	10.56
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	11.3	100.00	11.8	100.00	35.5	100.00	23.9	100.0	32.6	100.00
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ไม่ รวมรายได้จากดอกเบี้ย) (ร้อยละ)	14.47		1.71		3.67		3.83		2.32	

หมายเหตุ: ¹ ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการขายรวม

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 11.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.47 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายหลักคือ เงินเดือนและรายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เพื่อทำการตลาดและประชาสัมพันธ์ โรงแรมฮอไลเดย์ อินน์ แอนด์ สวีท ศรีราชา แหลมฉบัง ซึ่งเปิดดำเนินการเป็นปีแรก

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 11.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.71 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายหลักคือเงินเดือนและรายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับการประชาสัมพันธ์ โรงแรมฮอไลเดย์ อินน์ แอนด์ สวีท ศรีราชา แหลมฉบัง อย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 35.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2564 จำนวน 23.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 201.58 โดยมีสาเหตุหลักจาก ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 10.2 ล้านบาท 9.7 ล้านบาท และ 3.7 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้มีการสรรหาพนักงานฝ่ายขายและการตลาดเพิ่มเติมเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ อาทิ การเข้าซื้อโรงแรมไอบิสจำนวน 3 แห่ง กล่าวคือ โรงแรม ไอบิส ภูเก็ต กะตะ โรงแรม ไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง และ โรงแรม ไอบิส หัวหิน อีกทั้งเพื่อรองรับการเปิดตัวของโครงการที่จะเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ในปี 2566

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 32.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันในปี 2565 จำนวน 8.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.21 โดยมีสาเหตุหลักจาก ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน

2.9 ล้านบาท 4.5 ล้านบาท และ 1.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจของบริษัทฯ และการรองรับการเปิดตัวของโครงการในอนาคตของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการเริ่มเปิดดำเนินการ

4.2.5. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมเสมือน								งบการเงินรวมของ บริษัทฯ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม						สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน			
	2563		2564		2565		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
เงินเดือนและรายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร	24.5	54.15	28.1	50.94	73.2	50.77	46.6	50.68	67.3	52.82
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน-ส่วนงานบริหาร	2.5	5.58	2.9	5.33	3.8	2.63	2.7	2.96	8.9	6.97
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น	18.2	40.27	24.1	43.73	67.2	46.60	42.6	46.36	51.2	40.21
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	45.2	100.00	55.1	100.00	144.2	100.00	91.9	100.00	127.4	100.00
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) (ร้อยละ)	57.99		8.00		14.94		14.70		9.08	

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 45.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.99 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้จากดอกเบี้ย) โดยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักคือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานฝ่ายบริหารจำนวน 24.5 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือนและสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงานของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ จำนวน 18.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานฝ่ายบริหาร-บริษัทย่อยและบริษัทเกี่ยวข้องกันและค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษา และค่าตรวจสอบบัญชี เป็นต้น

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 55.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2563 จำนวน 9.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.76 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานจำนวน 3.6 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น จำนวน 5.9 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ ได้สร้างแบรนด์ร้านอาหารของตัวเอง (Owned Brand) ภายใต้ชื่อ Gin Kitchen เป็นปีแรก จึงมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 144.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 89.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 161.80 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารจำนวน 45.1 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจและการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นจำนวน 43.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ เช่น ค่า

ตรวจสอบบัญชี ค่าตรวจสอบภายใน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าดูแลระบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน อีกทั้ง ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาตามการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 127.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นงวดบัญชีเดียวกันปี 2565 จำนวน 35.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.67 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารจำนวน 16.8 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจและการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ

4.2.6. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เท่ากับ (43.3) ล้านบาท (92.4) ล้านบาท และ (47.5) ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เท่ากับ (21.0) ล้านบาท และ (141.2) ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 49.2 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการเข้าทำสัญญาร่วมทุน 2 บริษัท ได้แก่ OPT และ OSP และส่งผลให้บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากผลขาดทุนของการร่วมค้าดังกล่าว

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลง 44.9 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้นจากการผ่อนคลายมาตรการโควิด-19 ซึ่งส่งผลให้โครงการโรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท กรุงเทพ ทองหล่อ มีผลประกอบการที่ดีขึ้น องค์กรที่ บริษัทฯ รับผิดชอบส่วนแบ่งขาดทุนการร่วมค้าอื่น ๆ ซึ่งอยู่ในช่วงการพัฒนาโครงการ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 120.2 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนเพิ่มใน 7 บริษัท ได้แก่ SPV1, ORN, OEC, O68, OAS, OKT, และ SPV3 ในงวดดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ มีส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากผลขาดทุนของการร่วมค้าดังกล่าว รวมถึงส่วนแบ่งขาดทุนบริษัทร่วมค้าอื่น ๆ ซึ่งอยู่ในช่วงการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาส 3 ปี 2566 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาส่งผลให้ผลการดำเนินงานของโครงการร่วมค้าของบริษัทฯ ที่เปิดดำเนินงานแล้วนั้นปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2566 โครงการการร่วมค้าของบริษัทฯ ที่เปิดดำเนินงานมีจำนวนเพิ่มขึ้น 3 บริษัท เมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กล่าวคือ OHP ซึ่งได้เปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า OSV ซึ่งโรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท ทาวเวอร์ 1 ได้เปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 และ OPP ซึ่งโรงแรมสเตย์บริดจ์ สวีท แบงค็อก สุขุมวิท ทาวเวอร์ 2 ได้เปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม 2566

4.2.7. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินหลักของบริษัทฯ คือ รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 4.6 ล้านบาท 0.1 ล้านบาท และ 1.3 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.9 ล้านบาท และ 2.3 ล้านบาท ตามลำดับ

4.2.8. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินหลักของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายจากสัญญาเช่าอาคาร สำนักงานและห้องชุดภายใต้การบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งบริษัทฯ นำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 บริษัท มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 19.8 ล้านบาท 46.3 ล้านบาท และ 105.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.33 ร้อยละ 6.73 และร้อยละ 10.92 ของรายได้รวมในช่วงเวลาดังกล่าว ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัท มีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 73.6 ล้านบาท และ 96.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.78 และร้อยละ 6.86 ของรายได้รวมในช่วงเวลาดังกล่าว ตามลำดับ ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนการเติบโตของบริษัท เพิ่มมากขึ้น

4.2.9. กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) และอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับปี 2563 2564 และ 2565 บริษัท มีกำไรสุทธิ / (ขาดทุนสุทธิ) เท่ากับ (62.2) ล้านบาท 304.0 ล้านบาท และ 312.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ (79.69) ร้อยละ 44.17 และร้อยละ 32.38 ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 บริษัท มีกำไรสุทธิ / (ขาดทุนสุทธิ) เท่ากับ 269.8 ล้านบาท และ 590.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 43.19 และร้อยละ 42.09 ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้ และกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนโครงการที่เปิดดำเนินการ และการขยายตัวของบริษัท รวมถึงสถานการณ์โควิด-19 ที่ผ่อนคลายมากขึ้น

สำหรับปี 2564 บริษัท มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 366.2 ล้านบาท พลิกจากขาดทุนในปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนโดยบริษัท ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัทในปีดังกล่าวซึ่งประกอบจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ OPT จำนวนร้อยละ 49.0 และการจำหน่ายหุ้นสามัญของ OSP จำนวนร้อยละ 49.0 นอกจากนี้ กำไรของบริษัท เพิ่มขึ้นจากรายได้จากค่าบริการโครงการของบริษัทร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2564 บริษัท รับรู้รายได้จากค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว (Initial Service Fee) จาก 2 บริษัท กล่าวคือ OSP และ OPT

สำหรับปี 2565 บริษัท มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 8.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.77 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจากสถานการณ์โควิด-19 และจำนวนโครงการที่เปิดดำเนินงานที่เพิ่มมากขึ้น โดยบริษัท ได้เข้าซื้อโรงแรมจำนวน 3 แห่ง กล่าวคือ โรงแรม ไอบิส ภูเก็ต ทะตะ โรงแรม ไอบิส สไตส์ กระบี่ อ่าวนาง และ โรงแรม ไอบิส หัวหิน ในเดือนเมษายน 2565 อย่างไรก็ตาม บริษัท รับรู้กำไรสุทธิจากโรงแรมไอบิส 3 แห่งดังกล่าวในงบการเงินรวม จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2565 เนื่องจากบริษัท ได้จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 49 ใน OHP ให้กับบริษัทพันธมิตรเพื่อร่วมดำเนินการโครงการ จึงส่งผลให้ประเภทเงินลงทุนเปลี่ยนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า นอกจากนี้ กำไรของบริษัท เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการ จากการดำเนินธุรกิจบริหารจัดการโปรแกรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ หรือ โปรแกรมแอมป์ตัน และ

รายได้จากค่าบริการโครงการของบริษัทร่วมค่าที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2565 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว (Initial Service Fee) จาก 1 บริษัท กล่าวคือ OHP

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 321.0 ล้านบาท จากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของ (1) รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจากการเริ่มเปิดดำเนินงานของโรงแรมเวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107 ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนเมษายน 2566 รวมถึงการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจากสถานการณ์โควิด-19 (2) รายได้ค่าบริการจากการดำเนินธุรกิจบริหารจัดการโปรแกรมแฮมป์ตัน (3) รายได้ค่าบริการโครงการจากการร่วมทุนในงวดบัญชีดังกล่าว โดยในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากค่าบริการเรียกเก็บสำหรับงานที่เสร็จสิ้นแล้ว (Initial Service Fee) จาก 7 บริษัท กล่าวคือ (1) SPV1 (2) ORN (3) OEC (4) O68 (5) OAS (6) OKT และ (7) SPV3 (4) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 7 บริษัท และ (5) กำไรจากการต่อรองราคาซื้อจากการที่บริษัทฯ ได้เข้าซื้อโรงแรม 2 แห่งจากบุคคลภายนอกกล่าวคือ 1) วัน ออริจิ้น ภูเก็ต เจ้าฟ้า (OVP) และ 2) วัน ออริจิ้น เชียงใหม่ นิมมาน (OCN)

4.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

4.3.1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,929.3 ล้านบาท 3,343.5 ล้านบาท 5,884.0 ล้านบาท และ 9,198.2 ล้านบาทตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 2) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 3) เงินลงทุนในการร่วมค้า 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 5) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 6) สินทรัพย์สิทธิการใช้ และ 7) เงินมัดจำค่าที่ดิน ซึ่งรวมคิดเป็นร้อยละ 96.87 ร้อยละ 96.53 ร้อยละ 95.58 และร้อยละ 96.31 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 414.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.14 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 2,540.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.98 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินลงทุนในการร่วมค้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 3,335.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.89 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินลงทุนในการร่วมค้า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึงสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งมาจากสัญญาเช่า

ทั้งนี้ สินทรัพย์ของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15.2	0.52	25.2	0.75	68.9	1.17	92.0	1.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	19.7	0.67	471.1	14.09	983.5	16.71	1,432.4	15.57
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	60.0	2.05	-	0.00	106.7	1.81	197.6	2.15
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	54.9	1.87	54.1	1.62	54.1	0.92	54.1	0.59
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7.7	0.26	8.3	0.25	20.9	0.36	45.7	0.50
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	157.5	5.38	558.7	16.71	1,234.1	20.97	1,821.8	19.81
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินลงทุนในการร่วมค้า	715.2	24.42	1,078.8	32.27	1,744.3	22.98	1,882.1	20.46
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	90.1	3.08	222.6	6.66	209.4	5.90	269.1	2.93
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,547.4	52.82	1,438.3	43.02	1,890.6	52.12	3,963.5	43.09
สินทรัพย์สิทธิการใช้	370.1	12.63	11.7	0.35	500.5	6.04	1,091.7	11.87
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.0	0.14	3.8	0.11	4.1	0.15	6.8	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7.3	0.25	3.7	0.11	3.9	0.09	24.1	0.26
เงินมัดจำค่าที่ดิน	35.0	1.19	5.0	0.15	189.1	-	22.6	0.25
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	-	-	18.2	0.54	89.2	-	96.8	1.05

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.7	0.09	2.7	0.08	18.8	2.68	19.7	0.21
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,771.8	94.62	2,784.8	83.29	4,649.9	89.97	7,376.4	80.19
รวมสินทรัพย์	2,929.3	100.00	3,343.5	100.00	5,884.0	100.00	9,198.2	100.00

 หมายเหตุ: ¹ ร้อยละของสินทรัพย์รวม

(1) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 19.7 ล้านบาท 471.1 ล้านบาท 983.5 ล้านบาท และ 1,432.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.67 ร้อยละ 14.07 ร้อยละ 16.71 และร้อยละ 15.57 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีระยะเวลาการให้เครดิตต่อลูกค้าสำหรับธุรกิจหลักของบริษัทฯ เช่น ธุรกิจโรงแรมและการบริการ ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีก และธุรกิจการบริหารโครงการในกลุ่มบริษัทฯ เป็นระยะเวลาประมาณ 0-30 วัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการให้เครดิตต่อลูกค้าที่อาจยาวกว่า 30 วันสำหรับลูกหนี้ค่าหุ้น ซึ่งเครดิตต่อลูกค้าจะเป็นตามที่กำหนดในสัญญาร่วมทุน โดยเฉลี่ย บริษัทฯ มีระยะเวลาเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้าเฉลี่ย¹ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 เป็นระยะเวลาประมาณ 41 วัน 17 วัน และ 50 วันตามลำดับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นระยะเวลา 100 วัน

ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นสามารถแบ่งตามอายุหนี้ค้างชำระได้ดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30 กันยายน
	2563	2564	2565	2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
รายได้ค้างรับ	-	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	24.2	-
3 - 6 เดือน	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	-	-	0.3	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
รวม	-	-	24.5	-

¹ รวมเฉพาะลูกหนี้การค้า (ไม่รวมลูกหนี้อื่น)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30
	2563	2564	2565	กันยายน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
ลูกหนี้การค้า-กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	1.6	18.5	4.5
รายได้ค้างรับ	2.7	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	0.5	0.3	14.9
3 - 6 เดือน	-	-	0.1	32.1
6 - 12 เดือน	0.3	0.7	0.5	0.3
มากกว่า 12 เดือน	0.8	0.4	0.6	1.1
รวม	3.7	3.2	20.0	52.8
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	(1.1)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	3.7	3.2	44.6	51.8
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16.0	83.4	453.6	954.1
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	2.3	23.5	26.9
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	2.0
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3.3	3.3
ลูกหนี้ค้ำหุ้น	-	382.2	458.6	394.3
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	16.0	467.9	939.0	1,380.6
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	19.7	471.1	983.5	1,432.4

(2) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 60.0 ล้านบาท ซึ่งคือเงินให้กู้ยืมแก่ O59 เพื่อจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้า (Upfront Fee) ในการเช่าที่ดิน โดย O59 ได้มีการชำระคืนแล้วหลังจากเบิกเงินกู้ธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ไม่มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งได้แก่เงินให้กู้ยืมแก่ OHP ซึ่งบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวในเดือนธันวาคม 2565 โดยบริษัทฯ ได้รับชำระเงินกู้ยืมคืนแล้วในปี 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 197.6 ล้านบาท ซึ่งได้แก่เงินให้กู้ยืมแก่ OAB OEC และ O68 เพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ

(3) เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า คือเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการร่วมทุนกับบริษัทพันธมิตร โดยบริษัทฯ มีเพียงอำนาจควบคุมร่วมในบริษัทเหล่านี้ จึงได้มีการจัดประเภทเงินลงทุนเป็นการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าเท่ากับ 715.2 ล้านบาท 1,078.8 ล้านบาท 1,744.3 ล้านบาท และ 1,809.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 24.42 ร้อยละ 32.27 ร้อยละ 29.64 และร้อยละ 25.18 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 363.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.84 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 49.0 ในบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ OPT และ OSP ในปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 665.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.69 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 49.0 ในบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ OHP อีกทั้งยังมีการชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทร่วมค้าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 137.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.90 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ชำระค่าหุ้นเพิ่มในบริษัท OSP, OPP และ OEC ตามแผนการใช้เงินของบริษัทดังกล่าว ในขณะที่เดียวกันเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าลดลงจากการรับรู้ผลขาดทุนตามส่วนได้เสียของบริษัท SPV1, ORN, OAS, OKT, O68 และ SPV3 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจำหน่ายเงินลงทุนในระหว่างปี 2566

(4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนา และดำเนินงานอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งออกเป็นโครงการ 2 ประเภทหลักได้แก่ 1) พื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบคอมมูนิตีมอลล์ ภายใต้แบรนด์ “พอร์โทเบลโล มอลล์” และ 2) อาคารสำนักงาน ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจจากการปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 90.1 ล้านบาท 222.6 ล้านบาท 209.4 ล้านบาท และ 245.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 3.08 ร้อยละ 6.66 ร้อยละ 3.56 และร้อยละ 3.41 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 132.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 147.06 โดยมีสาเหตุหลักจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ วัน รามอินทรา และ โครงการ วัน เวลเนส สุขุมวิท 107

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 13.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.93 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ของโครงการวัน เวลเนส สุขุมวิท 107 มา

ประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ภายใต้ชื่อ โรงแรมเวลเนส สเตย์ แอนด์ โฮเทล สุขุมวิท 107 จึงส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทงานระหว่างก่อสร้างของโครงการดังกล่าวจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 59.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.51 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างของบริษัทฯ นั้นมีความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการเพิ่มมากขึ้น

(5) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิหลักของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับพัฒนาโครงการโรงแรมและ/หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 1,547.4 ล้านบาท 1,438.3 ล้านบาท 1,890.6 ล้านบาท และ 2,332.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 52.82 ร้อยละ 43.02 และร้อยละ 32.13 และร้อยละ 32.46 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิลดลง 109.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.05 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 49.0 ใน 2 บริษัท ได้แก่ OPT และ OSP ส่งผลให้บริษัทฯ เปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้น 452.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.45 โดยมีสาเหตุหลักจากการพัฒนาโครงการตามแผนการขยายธุรกิจ เช่น OHH เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้น 2,072.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 109.64 โดยมีสาเหตุหลักจากการเข้าซื้อที่ดินเพื่อรองรับโครงการในอนาคตของบริษัทฯ อาทิ OPY, OBT และ OAS นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เข้าซื้อโรงแรม 2 แห่งจากบุคคลภายนอกเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 กล่าวคือ 1) วัน ออริจิ้น ภูเก็ต เจ้าฟ้า (OVP) และ 2) วัน ออริจิ้น เชียงใหม่ นิมมาน (OCN)

(6) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทฯ ได้แก่ สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่ดิน และสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าห้องชุดตามโปรแกรมแอมป์ตัน ซึ่งบริษัทฯ นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกในปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้เท่ากับ 370.1 ล้านบาท 11.7 ล้านบาท 500.5 ล้านบาท และ 907.1 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 12.63 ร้อยละ 0.35 ร้อยละ 8.51 และร้อยละ 12.62 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง 358.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 96.84 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 49.0 ใน OPT ส่งผลให้บริษัทฯ เปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น 488.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4,177.78 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของสิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าห้องชุดในโปรแกรมแฮมป์ตัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น 591.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 118.12 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวสำหรับการพัฒนาโครงการโรงแรมจำนวน 16 โครงการ สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกจำนวน 7 โครงการ และการเพิ่มขึ้นของสิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าห้องชุดในโปรแกรมแฮมป์ตัน

(7) เงินมัดจำค่าที่ดิน

บริษัทฯ มีการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนการเติบโตของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินเท่ากับ 35.0 ล้านบาท 5.0 ล้านบาท 189.1 ล้านบาท และ 160.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 1.19 ร้อยละ 0.15 ร้อยละ 3.21 และร้อยละ 2.23 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินลดลง 30.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 85.71 โดยมีสาเหตุหลักจากการรับมอบที่ดินที่มีการมัดจำตามที่ตกลงไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้น 184.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,682.00 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ มัดจำค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ตามแผนการเติบโตและการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินลดลง 166.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 88.05 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ รับโอนที่ดินที่จ่ายเงินมัดจำเรียบร้อยแล้ว รวมถึงโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายบางส่วนให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง

4.6.1 หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,800.9 ล้านบาท 1,909.4 ล้านบาท 4,137.5 ล้านบาท และ 6,546.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักประกอบไปด้วย (1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น (2) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (3) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และ (4) หนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งรวมคิดเป็นร้อยละ 98.85 ร้อยละ 95.56 ร้อยละ 94.69 และร้อยละ 89.68 ของมูลค่าหนี้สินรวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ หนี้สินรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เป็นหลัก เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ นอกจากนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของ บริษัทฯ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 108.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.02 โดยมีสาเหตุหลักจาก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,228.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 116.69 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ รวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่าห้องชุดภายใต้โปรแกรมแสมป์ตัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 2,409.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.23 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่าห้องชุดภายใต้โปรแกรมแสมป์ตัน และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ

ทั้งนี้ หนี้สินของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
หนี้สินหมุนเวียน								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	56.7	3.15	74.1	3.88	165.2	3.99	242.3	3.70
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	718.5	39.90	1,054.6	55.23	2,351.6	56.84	3,983.9	60.85
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25.6	1.42	34.6	1.81	69.5	1.68	75.5	1.15
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.6	0.09	1.7	0.09	163.0	3.94	275.4	4.21
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	0.3	0.02	-	-	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	9.7	0.54	11.7	0.61	8.6	0.21	20.3	0.31
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.2	0.29	55.2	2.89	48.5	1.17	110.5	1.69
เงินรับล่วงหน้า	-	-	9.2	-	114.7	2.77	99.3	1.52
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.7	0.15	4.9	0.24	28.4	0.69	105.5	1.61
รวมหนี้สินหมุนเวียน	820.0	45.53	1,246.3	65.27	2,949.5	71.29	4,912.7	75.04
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	657.1	36.49	648.8	33.98	815.7	19.71	771.2	11.78
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	320.6	17.80	10.9	0.57	352.8	8.53	765.3	11.69
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.2	0.07	0.9	0.05	1.3	0.03	0.4	0.01
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	0.2	0.00	69.1	1.06
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.0	0.11	2.5	0.13	18.0	0.44	27.9	0.43
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	980.9	54.47	663.1	34.73	1,188.0	28.71	1,633.9	24.96
รวมหนี้สิน	1,800.9	100.00	1,909.4	100.00	4,137.5	100.00	6,546.6	100.00

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของรวมหนี้สิน

(1) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
เจ้าหนี้การค้า								
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	5.1	9.01	1.0	1.36	21.1	12.77	4.1	1.67
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	5.1	9.01	1.0	1.36	21.1	12.77	4.1	1.67
เจ้าหนี้อื่น								
ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	4.0	7.07	1.9	2.62	0.1	0.07	2.7	1.13
เงินประกันผลงาน	22.6	39.83	13.2	17.79	12.8	7.76	25.2	10.41
เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8.2	14.37	39.8	53.72	89.9	54.38	136.6	56.38
เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12.1	21.32	13.3	17.88	18.0	10.88	40.9	16.87
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.1	0.18	0.8	1.09	4.8	2.88	11.3	4.66
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4.6	8.22	4.1	5.53	18.6	11.25	21.5	8.88
รวมเจ้าหนี้อื่น	51.6	90.99	73.1	98.64	144.1	87.23	238.2	98.33
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	56.7	100.00	74.1	100.00	165.2	100.00	242.3	100.00

 หมายเหตุ: ¹ ร้อยละของรวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ประกอบไปด้วยเจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และเจ้าหนี้อื่นเป็นหลัก โดย ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 56.7 ล้านบาท 74.1 ล้านบาท และ 165.2 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น 242.3 ล้านบาท โดยเฉลี่ย บริษัทฯ มีระยะเวลาเวลาชำระหนี้จากเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย² สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 เป็นระยะเวลา 65 วัน 5 วัน และ 46 วันตามลำดับ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นระยะเวลา 12 วัน

(2) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือ เงินกู้ยืมจาก ORI ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 718.5 ล้านบาท 1,054.6 ล้านบาท 2,351.6 ล้านบาท และ 3,983.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 39.90 ร้อยละ 55.23 ร้อยละ 56.84 และร้อยละ 60.85 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เงินกู้ยืมจาก ORI มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี โดยบริษัทฯ มีการกู้เงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นในปี 2563 – 30 กันยายน 2566 เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาโครงการและเงินทุนเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนจะชำระคืนเงิน

² รวมเฉพาะเจ้าหนี้การค้า (ไม่รวมเจ้าหนี้อื่น)

กู้ยืมจาก ORI ด้วยเงินระดมทุนจากการ IPO ในครั้งนี้ และทยอยชำระคืนด้วยกระแสเงินสดของบริษัทฯ นอกจากนี้ ภายหลังจากเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ มีแผนที่จะระดมทุนด้วยตนเองเพิ่มเติมเพื่อใช้ลงทุนในโครงการใหม่ เช่น การออกหุ้นกู้ เป็นต้น เพื่อลดภาระการกู้ยืมเงินจาก ORI

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 336.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.78 โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาโครงการและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีบางส่วนเพื่อใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 1,297.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 122.99 โดยมีสาเหตุหลักจากการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาโครงการ การเข้าซื้อโรงแรมไอบิส ทั้ง 3 แห่งจากบุคคลภายนอก และการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีบางส่วนเพื่อใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,351.6 ล้านบาท และ 3,983.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 1,632.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.41 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาโครงการ และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

(3) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹	มูลค่า	ร้อยละ ¹
เงินกู้ยืมจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	25.6	1.42	34.6	1.81	69.5	1.68	75.5	1.15
เงินกู้ยืมจากธนาคาร - สรุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	657.1	36.49	648.8	33.98	815.7	19.71	771.2	11.78
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	682.7	37.91	683.4	35.79	885.2	21.39	846.7	12.93

หมายเหตุ: ¹ ร้อยละของรวมหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 682.7 ล้านบาท และ 683.4 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 885.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 201.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.53 เนื่องจากบริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น อาทิ โครงการโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 846.7 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2565 จำนวน 38.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.35 เนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมตามระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ

(4) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัทฯ คือหนี้สินตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และ หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 322.2 ล้านบาท และ 12.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.88 และร้อยละ 0.66 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ หนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัทฯ ลดลง เนื่องจากมีการโอนจำหน่ายเงินลงทุนใน OPT และเปลี่ยนแปลงประเภทของเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า จึงทำให้หนี้สินตามสัญญาเช่าของ OPT ไม่ได้ถูกบันทึกในงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 515.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 จำนวน 503.3 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3,994.37 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการดำเนินธุรกิจโปรแกรมแอมป์ตันเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 1,040.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 524.8 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 101.73 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่าที่ดินตามจำนวนโครงการที่เพิ่มมากขึ้นเพื่อรองรับแผนการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน และสัญญาเช่าห้องชุดดำเนินธุรกิจโปรแกรมแอมป์ตันตามจำนวนโปรแกรมที่เพิ่มมากขึ้น

(5) รายได้รับล่วงหน้า

รายได้รับล่วงหน้าคือเงินรับจากการขายบัตรกำนัล โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้า เท่ากับ 9.7 ล้านบาท 11.7 ล้านบาท 8.6 ล้านบาท และ 20.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.54 ร้อยละ 0.61 ร้อยละ 0.21 และร้อยละ 0.31 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีการจำหน่ายบัตรกำนัลสำหรับการเข้าใช้บริการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ

(6) เงินรับล่วงหน้า

เงินรับล่วงหน้าคือเงินที่บริษัทฯ ได้รับล่วงหน้าจากการบริหารห้องชุดในโปรแกรมแอมป์ตันจากการที่ผู้พัฒนาโครงการให้เงินในการจ่ายค่าเช่าตามที่ได้การันตีกับเจ้าของห้องชุด และเงินสำหรับตกแต่งห้องชุดเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐาน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้รับล่วงหน้า เท่ากับ 114.7 ล้านบาท และ 99.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 2.77 และร้อยละ 1.52 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

4.6.1 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นหรือ ส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1,128.5 ล้านบาท 1,434.1 ล้านบาท 1,746.5 ล้านบาท และ 2,651.5 ล้านบาทตามลำดับ โดย ส่วนของผู้ถือหุ้นหรือส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 305.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.1 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมอันเนื่องมาจากผลประกอบการของบริษัทฯ และกำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 312.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.8 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมอันเนื่องมาจากผลประกอบการของบริษัทฯ และกำไรจากการต่อรองราคา

ซื้อ และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 905.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.82 เมื่อเปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมอันเนื่องมาจากการเติบโตของบริษัทฯ รวมถึงการเติบโตจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว

ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม						ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2563		2564		2565		2566	
	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}	มูลค่า	ร้อยละ ^{/1}
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	1,000.0	88.62	1,000.0	69.73	1,000.0	57.26	1,353.7	51.05
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,000.0	88.62	1,000.0	69.73	1,000.0	57.26	1,000.0	37.71
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	12.2	1.08	12.4	0.86	12.4	0.71	12.4	0.47
กำไรสะสม	116.3	10.30	421.6	29.41	734.1	42.03	1,639.0	61.81
จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	1.9	0.17	1.9	0.14	1.9	0.11	1.9	0.07
ยังไม่ได้จัดสรร	114.3	10.13	419.7	29.27	732.1	41.92	1,637.1	61.74
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	0.1	-	0.1	0.00	0.2	0.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,128.5	100.00	1,434.1	100.00	1,746.5	100.00	2,651.5	100.00

หมายเหตุ: /1 ร้อยละของส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2566

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2566 (ภายหลังการแปรสภาพ) เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.75 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวน 1,500 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการจ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวเป็นการจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (Bridging Loan) โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และบริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวจากธนาคาร โดยบริษัทฯ คาดว่าจะไม่กระทบต่อสภาพคล่อง และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีสาระสำคัญ

อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงและอาจมีผลต่ออัตราส่วนต่าง ๆ ที่เปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย เป็นต้น (โดยไม่นับรวมเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้) โดยหากคำนวณเสมือนว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเกิดขึ้นในวันที่ 30 กันยายน 2566 (โดยไม่นับรวมเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้) จะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและอัตราส่วนต่าง ๆ ที่จะเปลี่ยนแปลงไปโดยประมาณ ดังแสดงในตารางด้านล่างนี้

ฐานะทางการเงินและอัตราส่วนทางการเงิน ³	งบการเงินรวม - สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ก่อนจ่ายเงินปันผล 1,500 ล้านบาท)	งบการเงินรวม - สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (หลังจ่ายเงินปันผล 1,500 ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	9,198.2 ล้านบาท	9,198.2 ล้านบาท
หนี้สินรวม	6,546.6 ล้านบาท	8,046.6 ล้านบาท
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,651.5 ล้านบาท	1,151.5 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁴	2.5 เท่า	7.0 เท่า
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ⁵	10.2 เท่า	10.2 เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ^{6,7}	5.3 เท่า	5.3 เท่า
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ^{8,9}	4.1 เท่า	5.3 เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่อง ¹⁰	0.4 เท่า	0.3 เท่า

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้น เป็นการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ก่อนการเสนอขายหุ้น IPO ทำให้ผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการเสนอขาย IPO ในครั้งนี้ จะไม่มีส่วนในการได้รับเงินปันผลดังกล่าว

4.4 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากการกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ หักด้วยกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนจากการร่วมค้า และกำไรจากการต่อรองราคาซื้อ และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ลูกหนี้การค้า เงินมัดจำที่ดิน เจ้าหนี้

³ อัตราส่วนทางการเงินคำนวณโดยใช้งบการเงินตามกฎหมาย (Statutory Financial Statements)

⁴ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณจากหนี้สินรวม หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น

⁵ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก EBITDA สำหรับงวดที่เกี่ยวข้อง หาดด้วยต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดที่เกี่ยวข้อง

⁶ อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้คำนวณจาก EBITDA หาดด้วยผลรวมของต้นทุนการเงิน บวกด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้น และ Bridging Loan)

⁷ คำนวณโดยใช้ข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือนซึ่งคำนวณจากงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 และงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

⁸ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหารด้วย EBITDA ซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า

⁹ คำนวณโดยใช้ข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือนซึ่งคำนวณจากงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 และงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

¹⁰ อัตราส่วนสภาพคล่องคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนรวมหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนรวม

การค้า และเงินรับล่วงหน้า เป็นต้น 2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากบริษัทฯ มีการจ่ายเงินลงทุนในทรัพย์สิน ได้แก่ การซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ การจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจซึ่งได้แก่การเข้าซื้อโรงแรมไอบิส ทั้ง 3 แห่ง (ไอบิส ภูเก็ต กะตะ โรงแรมไอบิส สไตล์ กระบี่ อ่าวนาง และโรงแรมไอบิส หัวหิน) การจ่ายเพื่อการลงทุนในกิจการร่วมค้า ซึ่งได้แก่ บริษัทร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการ OSV เป็นต้น และ 3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวให้แก่สถาบันการเงิน ทั้งนี้สำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	
	2563	2564	2565	2565	2566
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(25.5)	(81.0)	447.2	(96.0)	153.7
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(196.5)	(243.5)	(2,469.6)	(1,548.8)	(1,770.5)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	222.1	334.5	2,066.1	1,670.1	1,639.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	0.1	10.0	43.7	25.3	22.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	15.1	15.2	25.2	25.2	69.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	15.2	25.2	68.9	50.6	92.0

(1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (25.5) ล้านบาท (81.0) ล้านบาท และ 447.2 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 153.7 ล้านบาท

สำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 14.1 ล้านบาทจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน เท่ากับ 38.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) การลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 77.0 ล้านบาท (2) การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าที่ดินเท่ากับ 31.0 ล้านบาท (3) การลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 14.9 ล้านบาท (4) การลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 23.1 ล้านบาท (5) การเพิ่มขึ้นของรายได้รับล่วงหน้าเท่ากับ 8.7 ล้านบาท และ (6) การลดลงของหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 5.0 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย และภาษีเงินได้เท่ากับ 77.4 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (25.5) ล้านบาท

สำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 185.2 ล้านบาทจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน เท่ากับ (179.0) ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 69.5 ล้านบาท (2) การลดลงของเงินมัดจำค่าที่ดินเท่ากับ 30.0 ล้านบาท (3) การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 166.6 ล้านบาท (4) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า

และเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 31.7 ล้านบาท (5) การเพิ่มขึ้นของรายได้ และเงินรับรับล่วงหน้าเท่ากับ 11.3 ล้านบาท และ (6) การเพิ่มขึ้นหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 2.4 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย และภาษีเงินได้เท่ากับ 87.2 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ (81.0) ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 419.6 ล้านบาทจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปในการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน เท่ากับ 161.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) การลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 157.9 ล้านบาท (2) การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าที่ดิน และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 255.2 ล้านบาท (3) การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 20.5 ล้านบาท (4) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 134.0 ล้านบาท (5) การเพิ่มขึ้นของรายได้ และเงินรับรับล่วงหน้าเท่ากับ 106.0 ล้านบาท และ (6) การเพิ่มขึ้นหนี้สินหมุนเวียนอื่นเท่ากับ 33.9 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย และภาษีเงินได้เท่ากับ 133.6 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 447.2 ล้านบาท

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเท่ากับ 558.4 ล้านบาทจากการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เท่ากับ 286.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจาก (1) การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 315.3 ล้านบาท (2) การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าที่ดิน เท่ากับ 199.2 ล้านบาท และ (3) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเท่ากับ 273.7 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ย และภาษีเงินได้เท่ากับ 132.6 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 153.7 ล้านบาท

(2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 196.5 ล้านบาท 243.5 ล้านบาท 2,469.6 ล้านบาท และ 1,770.5 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 196.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเท่ากับ 150.0 ล้านบาท (2) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงเท่ากับ 232.9 ล้านบาท (3) เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าเท่ากับ 430.3 ล้านบาท และ (4) ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เท่ากับ 160.9 ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 243.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเท่ากับ 66.5 ล้านบาท (2) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลงเท่ากับ 60.0 ล้านบาท (3) ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 151.5 ล้านบาท (4) เงินสดจ่ายสุทธิจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าเท่ากับ 221.9 ล้านบาท และ (5) ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เท่ากับ 20.6 ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 2,469.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) เงินสดจ่ายจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเท่ากับ 531.6 ล้านบาท (2) เงินสดจ่ายจากการซื้อธุรกิจเท่ากับ 1,050.0 ล้านบาท (3) เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าเท่ากับ 422.2 ล้านบาท และ (4) ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เท่ากับ 469.9 ล้านบาท

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 1,770.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า เท่ากับ 283.2 ล้านบาท (2) ซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เท่ากับ 1,102.3 ล้านบาท (3) เงินสดจ่ายจากการซื้อธุรกิจ 655.0 ล้านบาทและ (4) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เท่ากับ 302.8 ล้านบาท

(3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 222.1 ล้านบาท 334.5 ล้านบาท 2,066.1 ล้านบาท และ 1,639.0 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 222.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) การกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 218.0 ล้านบาท (2) การกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารเท่ากับ 75.0 ล้านบาท และ (3) การชำระคืนเงินกู้เบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเท่ากับ 69.6 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 222.1 ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 334.5 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 336.1 ล้านบาท

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 2,066.1 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) การกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับ 1,297.0 ล้านบาท (2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ 826.2 ล้านบาท และ (3) การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า 57.1 ล้านบาท

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิมาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,639.0 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) การกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,890.3 ล้านบาท (2) การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า 212.5 ล้านบาท และ (3) การชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร 52.5 ล้านบาท

4.5 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.6.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของบริษัท

ประจำปี/งวด	ผู้สอบบัญชี	ความเห็นผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบ)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัทฯ ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่ได้มีส่วนได้เสียสาธารณะ
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ตรวจสอบ)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 (ให้ความเชื่อมั่นรหัส 3420)	กุลรพี ปิยะวรรณสุทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6137 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติงานที่ให้ความเชื่อมั่นเพื่อรายงานต่อกรรวบรวมข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารของบริษัทฯ โดยข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงินรวมเสมือนของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมเสมือน และงบกระแสเงินสดรวมเสมือนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปี รวมถึงหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์ที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมเสมือน ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีเห็นว่าข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนได้รวบรวมตามหลักเกณฑ์ และข้อสมมติที่ได้ อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนข้อ 2 และ 3 ในสาระสำคัญ
ข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	-
ข้อมูลทางการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (สอบทาน)	กุลรพี ปิยะวรรณสุทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6137 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ผู้สอบบัญชีไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่องการรายงานทางการเงินระหว่างกาลในสาระสำคัญจากการสอบทานของผู้สอบบัญชี

4.6.1 ตารางสรุปงบการเงินรวม
งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30
	2563	2564	2565	กันยายน
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15.2	25.2	68.9	92.0
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	19.7	471.1	983.5	1,432.4
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	60.0	-	106.7	197.6
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	-	-	0.1	0.0
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	54.9	54.1	54.1	54.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7.6	8.3	20.8	45.6
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	157.5	558.7	1,234.1	1,821.7
เงินลงทุนในการร่วมค้า	715.2	1,078.8	1,744.3	1,882.1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	90.1	222.6	209.4	269.1
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,547.4	1,438.3	1,890.6	3,963.5
สินทรัพย์สิทธิการใช้	370.1	11.7	500.5	1,091.7
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.0	3.8	4.2	6.8
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	7.2	3.7	4.0	24.1
เงินมัดจำค่าที่ดิน	35.0	5.0	189.1	22.6
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	-	18.2	89.2	96.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.7	2.7	18.8	19.7
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,771.8	2,784.7	4,649.9	7,376.5
รวมสินทรัพย์	2,929.3	3,343.4	5,884.0	9,198.2
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	56.7	74.1	165.2	242.3
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	718.5	1,054.6	2,351.6	3,983.9
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25.6	34.6	69.5	75.5
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.6	1.7	163.0	275.4
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	0.3	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	9.7	11.7	8.6	20.3
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.2	55.2	48.5	110.5
เงินรับล่วงหน้า	-	9.2	114.7	99.3
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.7	4.9	28.3	105.5
รวมหนี้สินหมุนเวียน	819.9	1,246.2	2,949.5	4,912.7

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ 30
	2563	2564	2565	กันยายน
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	657.1	648.8	815.7	771.2
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	320.6	10.9	352.8	756.3
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.2	0.9	1.3	0.4
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	0.2	69.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.0	2.5	18.0	27.9
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	980.9	663.1	1,188.0	1,633.9
รวมหนี้สิน	1,800.8	1,909.3	4,137.5	6,546.6
ทุนจดทะเบียน	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,353.7
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	12.2	12.4	12.4	12.4
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	1.9	1.9	1.9	1.9
ยังไม่ได้จัดสรร	114.3	419.7	732.1	1,637.1
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	0.1	0.1	0.2
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,128.5	1,434.1	1,746.5	2,651.5
ส่วนได้เสียไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,128.5	1,434.1	1,746.5	2,651.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,929.3	3,343.4	5,884.0	9,198.2

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	
	2563	2564	2565	2565	2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	21.9	60.6	304.0	142.7	167.2
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12.2	12.0	86.7	36.5	125.5
รายได้ค่าเช่าเซสมผลขาดทุน	-	-	67.5	38.4	121.3
รายได้ค่าบริการโครงการ	41.4	209.3	218.4	125.1	377.5
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	395.1	-	-	291.5
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	258.4	258.4	275.8
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	2.5	-	1.0	1.0	1.8
รายได้อื่น	-	11.3	29.1	22.8	43.2
รวมรายได้	78.0	688.3	965.0	624.8	1,403.7
ต้นทุนขายและบริการ	22.5	73.8	161.3	90.0	131.5
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	6.2	7.2	86.0	49.8	171.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	11.3	11.8	35.5	23.9	32.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	45.2	55.1	144.2	91.9	127.4
ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	15.1	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	85.2	147.9	442.1	255.6	462.9
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(2.5)	540.4	524.2	369.2	940.8
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(43.3)	(92.4)	(47.5)	(21.0)	(141.2)
รายได้ทางการเงิน	4.6	0.1	1.3	0.9	2.3
ต้นทุนทางการเงิน	(19.8)	(46.3)	(105.4)	(73.6)	(96.3)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(65.5)	401.7	371.3	275.5	705.7
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	3.3	(97.7)	(58.8)	(5.7)	(114.9)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด/ปี	(62.2)	304.0	312.4	269.8	590.8
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด/ปี	(62.2)	304.0	312.4	269.8	590.8

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	
	2563	2564	2565	2565	2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(65.5)	401.7	371.3	275.5	705.7
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)					
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19.5	38.4	140.2	81.3	187.4
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	(0.0)	-	(0.9)	(0.9)	0.2
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	0.7	1.4	0.7	0.5	0.2
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	0.9	0.1	0.0	0.0	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(395.1)	15.1	-	(291.5)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	43.3	92.4	47.5	21.0	141.2
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ	-	-	(258.4)	(258.4)	(275.8)
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	-	-	(2.2)
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อขายที่ดิน	-	-	-	-	(1.8)
รายได้ดอกเบี้ย	(4.6)	(0.1)	(1.3)	(0.9)	(2.3)
ต้นทุนทางการเงิน	19.8	46.3	105.4	73.6	96.3
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	14.1	185.2	419.6	191.6	558.4
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	77.0	(69.5)	157.9	(178.3)	(315.3)
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	-	-	(0.1)	(0.1)	0.1
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	(2.0)	0.8	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1.1)	(1.6)	(10.1)	(7.8)	(32.8)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(31.0)	30.0	(184.1)	-	(199.1)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	
	2563	2564	2565	2565	2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	-	(18.2)	(71.1)	-	0.1
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14.9	(166.6)	(20.5)	(131.5)	(17.6)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(23.1)	31.7	134.0	105.0	273.7
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	0.3	(0.3)	(0.3)	-
รายได้รับล่วงหน้า	8.7	2.0	1.0	31.4	11.7
เงินรับล่วงหน้า	-	9.2	105.5	-	(15.4)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(5.0)	2.4	33.9	4.4	12.7
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.0	0.5	15.5	9.9	9.9
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	52.6	6.2	581.2	24.3	286.3
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	(0.7)	-	(0.4)	-	0.2
จ่ายดอกเบี้ย	(47.1)	(40.0)	(71.5)	(60.9)	(41.6)
จ่ายภาษีเงินได้	(30.3)	(47.2)	(62.1)	(59.5)	(91.1)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(25.5)	(81.0)	447.2	(96.0)	153.7
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	232.9	60.0	(1.0)	(1.0)	62.5
เงินสดรับสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2.1	0.0	-	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	150.0	66.5	(531.6)	194.3	302.8
เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า	(430.3)	(221.9)	(422.2)	(289.3)	(283.2)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	24.2	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการซื้อธุรกิจ	-	-	(1,050.0)	(1,050.0)	(655.0)
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2.2)	(151.5)	(22.5)	(20.9)	(55.1)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(160.9)	(20.6)	(469.9)	(378.1)	(1,102.3)

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	
	2563	2564	2565	2565	2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
(ซื้อ) จำหน่าย สินทรัพย์สิทธิการใช้				1.2	(37.9)
(ซื้อ) จำหน่ายสินทรัพย์ไม่มี ตัวตน	(0.5)	(0.6)	(7.9)	(5.9)	(2.8)
เงินสดรับจากการจำหน่าย อุปกรณ์	0.0	0.0	34.3	-	-
ดอกเบี้ยรับ	12.4	0.4	1.2	0.9	0.6
เงินสดสุทธิใช้ไปใน กิจกรรมลงทุน	(196.5)	(243.5)	(2,469.6)	(1,548.8)	(1,770.5)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงิน กู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (ลดลง)	(69.6)	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	218.0	336.1	1,297.0	861.9	1,890.3
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะ ยาวจากธนาคาร	75.0	-	863.8	863.5	13.6
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จากธนาคาร	-	-	(37.6)	(26.3)	(52.5)
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1.3)	(1.6)	(57.1)	(29.1)	(212.5)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรม จัดหาเงิน	222.1	334.5	2,066.1	1,670.1	1,639.0
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดเพิ่มขึ้น สุทธิ	0.1	10.0	43.7	25.3	22.2
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดต้นงวด/ปี	15.1	15.2	25.2	25.2	69.8
เงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสดปลาย งวด/ปี	15.2	25.2	68.9	50.6	92.0

4.6 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

4.6.1 อัตราส่วนทางการเงิน

คำอธิบายอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่ได้เปิดเผยไว้ในตารางข้างต้น มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปีและสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					สำหรับงวด เก้าเดือน และสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน
หน่วย	2563	2564	2565	2566	
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง ⁽¹⁾	(เท่า)	0.19	0.45	0.42	0.37
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ⁽²⁾	(เท่า)	0.04	0.40	0.36	0.35
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ⁽³⁾	(เท่า)	(0.03)	(0.06)	0.15	0.04 ⁽²⁸⁾
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ⁽⁴⁾	(เท่า)	3.96	2.80	1.33	1.85 ⁽²⁷⁾
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ⁽⁵⁾	(วัน)	92.14	130.15	275.10	197.53
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า ⁽⁶⁾	(เท่า)	0.50	1.24	2.07	1.83 ⁽²⁷⁾
ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ย ⁽⁹⁾	(วัน)	722.85	294.36	176.56	199.33
วงจรรเงินสด ⁽¹⁰⁾	(วัน)	(630.71)	(164.21)	98.55	(1.81)
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น ⁽¹¹⁾	(ร้อยละ)	63.33	88.22	74.37	78.42
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม ⁽¹²⁾	(ร้อยละ)	3.21	1.64	3.12	3.08
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร ⁽¹³⁾	(ร้อยละ)	359.71	(14.99)	85.53	16.34
EBITDA Margin ⁽¹⁴⁾	(ร้อยละ)	(39.55)	70.65	63.79	55.43
อัตรากำไรสุทธิ ⁽¹⁵⁾	(ร้อยละ)	(85.56)	44.16	32.24	42.08
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁽¹⁶⁾	(ร้อยละ)	(5.92)	23.72	19.57	29.02 ⁽²⁷⁾
อัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ⁽¹⁷⁾	(ร้อยละ)	(2.28)	9.69	6.74	8.39 ⁽²⁷⁾
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ⁽¹⁸⁾	(ร้อยละ)	(5.58)	17.79	10.27	27.34 ⁽²⁷⁾
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินลงทุนเพื่อการดำเนินงาน ⁽¹⁹⁾	(ร้อยละ)	(3.44)	8.19	4.19	10.06 ⁽²⁷⁾
อัตรากาารหมุนของสินทรัพย์ ⁽²⁰⁾	(ครั้ง)	2.66	21.94	20.92	23.16 ⁽²⁷⁾
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽²¹⁾	(เท่า)	1.60	1.33	2.37	2.47
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ⁽²²⁾	(เท่า)	(1.56)	10.50	5.84	9.79
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ⁽²³⁾	(เท่า)	(0.04)	0.46	0.26	0.31 ⁽²⁷⁾
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ⁽²⁴⁾	(เท่า)	(45.42)	3.57	5.26	3.98 ⁽²⁷⁾
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽²⁵⁾	(เท่า)	1.24	1.21	1.85	1.88
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁽²⁶⁾	(เท่า)	1.28	1.25	1.91	1.85

- หมายเหตุ (1) อัตราส่วนสภาพคล่องคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนรวมหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนรวม
- (2) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วคำนวณจากผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้นและลูกหนี้การค้า หารด้วยหนี้สินหมุนเวียนรวม
- (3) อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสดคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย
- (4) อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าคำนวณจากรายได้จากจากการขายหารด้วยลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต (ปี 2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) เฉลี่ย
- (5) ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยคำนวณจาก 365 หารด้วยอัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า
- (6) อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้านำคงเหลือคำนวณจากต้นทุนขายหารด้วยสินค้าคงเหลือเฉลี่ย
- (7) ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยคำนวณจาก 365 หารด้วยอัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ
- (8) อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้าคำนวณจากต้นทุนขายหารด้วยเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย
- (9) ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยคำนวณจาก 365 หารด้วยอัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า
- (10) วงจรรเงินสดคำนวณจาก ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยและระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย หักด้วยระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย

- (11) อัตรากำไรขั้นต้นคำนวณจากกำไรขั้นต้นรวมหารด้วยรายได้รวม
- (12) อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวมคำนวณจากรายได้อื่น ๆ หารด้วยรายได้รวม ทั้งนี้ รายได้รวมคำนวณจากรายได้จากการขายบวกด้วยรายได้อื่น
- (13) อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไรคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยกำไรจากการดำเนินงาน
- (14) EBITDA Margin คำนวณจาก EBITDA หารด้วยรายได้รวม และ EBITDA Margin ที่ปรับปรุงแล้วคำนวณจาก EBITDA ที่ปรับปรุงแล้วหารด้วยรายได้รวม ทั้งนี้ รายได้รวมคำนวณจากรายได้จากการขายบวกด้วยรายได้อื่น
- (15) อัตรากำไรสุทธิคำนวณจากกำไรประจำปีหารด้วยรายได้รวม ทั้งนี้ รายได้รวมคำนวณจากรายได้จากการขายบวกด้วยรายได้อื่น
- (16) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นคำนวณจากกำไรสำหรับปีหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย
- (17) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมคำนวณจากกำไรสำหรับปีหารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- (18) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวรคำนวณจากผลรวมของกำไรสำหรับปีและค่าเสื่อมราคา หารด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเฉลี่ย
- (19) อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินลงทุนเพื่อการดำเนินงานคำนวณจากกำไรสำหรับปีบวกด้วยต้นทุนทางการเงิน หารด้วยผลรวมของหนี้สินสุทธิ บวกด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สินสุทธิคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น
- (20) อัตราการหมุนของสินทรัพย์คำนวณจากรายได้รวมหารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย ทั้งนี้ รายได้รวมคำนวณจากรายได้จากการขายบวกด้วยรายได้อื่น
- (21) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณจากหนี้สินรวม หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น
- (22) อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก EBITDA หารด้วยต้นทุนทางการเงิน
- (23) อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้คำนวณจาก EBITDA หารด้วยผลรวมของต้นทุนการเงินบวกด้วยเงินกู้ยืมระยะยาวที่กำหนดชำระภายใน 1 ปี ซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities)
- (24) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหารด้วย EBITDA ซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities)
- (25) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities)
- (26) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณจากหนี้สินสุทธิ หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หนี้สินสุทธิคำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในตราสารหนี้ระยะสั้น ซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities)
- (27) จำนวนโดยใช้ข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือนซึ่งคำนวณจากงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566 และงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
- (28) จำนวนโดยใช้ข้อมูลจากงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และข้อมูลย้อนหลัง 12 เดือน ซึ่งคำนวณจากงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2566

อัตราส่วนสภาพคล่อง

สำหรับปีและสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดเก้า เดือน และ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน	
หน่วย	2563	2564	2565	2566	
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	0.19	0.45	0.42	0.37
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	92.14	130.15	275.10	197.53
ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	722.85	294.36	176.56	199.33
วงจรเงินสด	(วัน)	(630.71)	(164.21)	98.55	(1.81)

อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2564 และ 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 0.19 เท่า 0.45 เท่า 0.42 เท่า และ 0.37 เท่า ตามลำดับ โดยสาเหตุที่สภาพคล่องปรับตัวดีขึ้นมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่มากกว่าหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น โดยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากลูกหนี้ค่าหุ้นที่บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัทให้แก่ ทีแอลทีเอช เพื่อร่วมพัฒนาโครงการ วัน ออริจิ้น พญาไท และโครงการ วัน ออริจิ้น สนามเป้า และลูกหนี้ค่าบริหารโครงการจาก 2 บริษัทร่วมทุนดังกล่าว ภายใต้สัญญาให้บริการ (Management Service Agreement)

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 0.42 เท่า ปรับตัวลดลงเพียงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ 0.45 เท่า โดยสาเหตุที่สภาพคล่องปรับตัวลดลงมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน โดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพื่อใช้หมุนเวียนภายในกิจการและเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ ขณะเดียวกัน สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนเล็กน้อย โดยมีรายการหลักคือลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากลูกหนี้ค่าหุ้น ที่บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1 บริษัทให้แก่ ทีแอลทีเอช เพื่อร่วมดำเนินการโรงแรมไอบิสทั้ง 3 แห่ง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 0.37 เท่า ลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุที่สภาพคล่องลดลงมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน โดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเพื่อซื้อทรัพย์สิน ใช้หมุนเวียนภายในกิจการ และเพื่อพัฒนาโครงการตามแผนการพัฒนาของบริษัทฯ

วงจรเงินสด (Cash Cycle)

ปี 2563 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ (630.71) วัน เนื่องจากระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ย 722.85 วัน และระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 92.14 วัน ทั้งนี้ หากรวมเฉพาะลูกหนี้การค้า (ไม่รวมลูกหนี้อื่น) ปี 2563 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ (24.09) วัน

ปี 2564 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ (164.21) วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เนื่องจากระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยลดลงจาก 722.85 วันในปี 2563 เป็น 294.36 วันในปี 2564 โดยมีสาเหตุมาจากลูกหนี้ค้างชำระจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในปี 2564 ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 2 บริษัท ให้แก่ ทีแอลทีเอช เพื่อร่วมพัฒนาโครงการ วัน ออริจิ้น พญาไท และโครงการ วัน ออริจิ้น สยามเป้า ทั้งนี้ หากรวมเฉพาะลูกหนี้การค้า (ไม่รวมลูกหนี้อื่น) ปี 2564 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 11.86 วัน

ปี 2565 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 98.55 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เนื่องจากระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยลดลงจาก 262.76 วันในปี 2564 เป็น 176.56 วันในปี 2565 ในขณะที่ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 130.13 วันในปี 2564 เป็น 275.10 วันในปี 2565 โดยสาเหตุที่ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยลดลงมาจากเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นตามการเติบโตของแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท และระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเพิ่มขึ้นมาจากลูกหนี้ค้างชำระจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัท จำนวน 1 บริษัท ให้แก่ ทีแอลทีเอช เพื่อร่วมดำเนินการโรงแรมไอบิสทั้ง 3 แห่ง ในปี 2565 ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ หากรวมเฉพาะลูกหนี้การค้า (ไม่รวมลูกหนี้อื่น) ปี 2565 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 4.09 วัน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ (1.81) วัน ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับวงจรเงินสด ปี 2565 เนื่องจากระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 176.56 วัน ในปี 2565 เป็น 199.33 วัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 นอกจากนี้ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยก็ลดลงจาก 275.10 วันในปี 2565 เป็น 199.33 วัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ทั้งนี้ หากรวมเฉพาะลูกหนี้การค้า (ไม่รวมลูกหนี้อื่น) สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 87.98 วัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย และระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยสัดส่วนใหญ่ ไม่ได้มาจากธุรกิจหลักของบริษัทฯ จึงส่งผลให้วงจรเงินสด (Cash Cycle) อาจจะไม่ได้สะท้อนภาพการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

				สำหรับปีและสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดเก้าเดือน และสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน
หน่วย		2563	2564	2565	2566		
อัตราส่วนสภาพคล่อง							
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.60	1.33	2.37	2.47		
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	(1.56)	10.50	5.84	9.79		
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	(เท่า)	(0.04)	0.46	0.26	0.31 ⁽²⁷⁾		

หมายเหตุ: อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม เงินไขของวงเงินสินเชื่อของสถาบันการเงินกำหนดให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2563 - 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.60 เท่า 1.33 เท่า 2.37 เท่า และ 2.47 เท่า ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทฯ ในการขยายกิจการผ่านการกู้ยืมเงิน รวมถึงการควบคุมอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในระดับที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ปรับตัวขึ้นและลงตามสัดส่วนของเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ และเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จากสินเชื่อโครงการ (Project Finance) และเงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก โดยบริษัทฯ มีการวางแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะทยอยจ่ายคืนเงินกู้เพิ่มเติมจาก 1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และ/หรือ 2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ 3) การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้ และ/หรือจัดหาเงินทุนที่เหมาะสมผ่านช่องทางตลาดทุนหรือช่องทางอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงในอนาคต

สำหรับ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.33 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมของบริษัทฯ โดยกำไรสะสมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 305.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 262.77 จากสิ้นปี 2563 ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มสูงขึ้นจำนวน 336.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 46.78 โดยในปี 2564 บริษัทฯ มีการเพิ่มของจำนวนเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.37 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากหนี้สินของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และเป็นการเพิ่มขึ้นจากเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการ และเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการตามแผนของบริษัทฯ ทั้งนี้ หนี้สินของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มสูงขึ้นจำนวน 1,297.0 หรือคิดเป็นร้อยละ 122.98 จากการเข้าซื้อโรงแรมไอบิส 3 แห่ง ในปี 2565 และการเพิ่มของจำนวนเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.47 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากผลดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีสาเหตุหลักจาก 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจากสถานการณ์โควิด-19 และจำนวนโครงการที่เปิดดำเนินงานเพิ่มมากขึ้น 2) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริหารโครงการจากการร่วมทุน 3) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและบริการจากการดำเนินธุรกิจบริหารจัดการโปรแกรมแอมป์ตัน และ 4) กำไรจากการต่อรองราคาซื้อ และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน ทั้งนี้ สถาบันการเงินได้กำหนดให้โครงการของบริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2.5 เท่า โดยตามเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อของสถาบันการเงินกำหนดให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ นับรวมเป็นส่วนหนึ่ง

ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่นับรวมหนี้สินจากสัญญาเช่า ซึ่งที่ผ่านมามีบริษัท สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามที่สถาบันการเงินกำหนด

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ สิ้นปี 2563 - 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเท่ากับ (1.56) เท่า 10.50 เท่า 5.84 เท่า และ 9.79 เท่า ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถชำระดอกเบี้ยหรือสภาพคล่องของบริษัท ในเกณฑ์ที่ดี เนื่องด้วยผลประกอบการของบริษัท ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ตามความสามารถในการทำกำไรของบริษัท ที่เพิ่มขึ้น จากการขยายธุรกิจของบริษัท และจำนวนโครงการที่เปิดดำเนินการเพิ่มขึ้น ประกอบกับกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและกำไรจากการต่อรองราคาซื้อในปี 2564 และ 2565 ตามลำดับ ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท สำหรับปี 2563 - 2565 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 19.8 ล้านบาท 46.3 ล้านบาท 105.4 ล้านบาท และ 96.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามจำนวนเงินกู้ยืมจากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่เพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว เพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ตามแผนการขยายตัวของบริษัท

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยของบริษัท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 ถึงแม้ว่าบริษัท จะมีผลประกอบการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท มีจำนวนมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปี 2564 โดยเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวนมาก เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ตามแผนการขยายตัวของบริษัท ส่งผลให้บริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าในช่วงที่ผ่านมา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยของบริษัท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งมาจาก EBITDA ที่เพิ่มขึ้นจากการดำเนินกิจการของโครงการโรงแรมของบริษัท ที่บริษัท ได้เริ่มรับรู้รายได้ ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท จากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันก็เพิ่มสูงขึ้น เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ตามแผนการขยายตัวของบริษัท ทั้งนี้ เมื่อการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ บริษัท จะมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะทำให้สภาพคล่องของบริษัท ดีขึ้นและมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้

ณ สิ้นปี 2563 - 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้เท่ากับ (0.04) เท่า 0.45 เท่า 0.24 เท่า และ 0.32 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า เนื่องจากบริษัท อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการประกอบธุรกิจการพัฒนาและดำเนินกิจการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าที่สร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และมีการลงทุนต่อเนื่องในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา ทำให้บริษัท มีภาระผูกพันเพิ่มสูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการในอนาคตตามแผนการเติบโตของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้รับการสนับสนุนด้านวงเงินกู้เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการวางแผนกระแสเงินสด โดยการบริหารกระแสเงินสดที่ได้รับจากการเริ่มเปิดดำเนินการของแต่ละโครงการ เพื่อรองรับการชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพันต่าง ๆ จากเงินกู้ของธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน อีกทั้งมีนโยบายที่จะสำรองเงินสดให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในแต่ละเดือนและรักษาสภาพ

คล่อง โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินมาโดยตลอด ส่งผลให้ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เรื่อยมา ประกอบกับบริษัทฯ ทயอยรับรู้อยู่ได้จากโครงการที่เริ่มเปิดดำเนินการเพิ่มขึ้น จากแนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น สนับสนุนให้อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้สามารถเป็นแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ เพื่อรองรับการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินรวมถึงการเติบโตในอนาคตของบริษัทฯ และการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะทำให้บริษัทฯ มีช่องทางในการระดมทุนเพิ่มขึ้นผ่านการออกหุ้นกู้ หรือช่องทางตลาดทุนอื่น ๆ ซึ่งจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถด้านสภาพคล่องของบริษัทฯ ให้ดีขึ้น ทำให้อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้การชำระหนี้ดีขึ้นในอนาคต

4.7 ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินในอนาคต

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะยังคงส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

4.7.1. ความเสี่ยงจากการจัดหา และ/หรือการเช่าที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต รวมถึงการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน เพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ

บริษัทฯ ไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเป็นจำนวนมากเพื่อเก็บไว้สำหรับรอการพัฒนาโครงการ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนทางการเงิน และลดความเสี่ยงในเรื่องการปรับเปลี่ยนผังเมืองและแนวเวนคืนซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ หรือความเสี่ยงจากการที่ที่ดินมีราคาสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ สูงขึ้น รวมทั้ง ความเสี่ยงที่ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ตามจำนวนที่วางแผนไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อโอกาสทางธุรกิจ การเติบโตในอนาคต และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้

นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางโครงการของบริษัทฯ เป็นสิทธิการเช่า โดยบริษัทฯ ไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน รวมถึงการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเพื่อดำเนินกิจการของบริษัทฯ ดังนั้น หากสัญญาเช่าที่ดินหรือพื้นที่สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์หรืออาคารสำนักงานดังกล่าวสิ้นสุดลง บริษัทฯ อาจไม่สามารถต่อสัญญาได้ภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสม เป็นที่ยอมรับได้ และเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ หรือบริษัทฯ อาจไม่สามารถต่อสัญญาได้ทำให้บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ ได้ดำเนินการ ดังนี้

- 1) จัดทำแผนการจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ในช่วง 2 - 3 ปีข้างหน้า เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ จะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ สามารถจัดซื้อที่ดินได้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทฯ

- 2) ติดตามและศึกษาข้อมูลเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาของที่ดินในทำเลต่าง ๆ ทิศทางการเจริญเติบโตของกลุ่มลูกค้า ข้อจำกัดทางกฎหมายและการตรวจสอบกรรมสิทธิ์อย่างละเอียดรอบคอบเพื่อลดความเสี่ยงก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน
- 3) สำรวจและวิเคราะห์ความต้องการของตลาดในแต่ละทำเล รวมถึงศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน ซึ่งทุกโครงการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทโดยมีรายละเอียดและข้อมูลประกอบอย่างรอบด้าน
- 4) เพิ่มช่องทางการจัดหาที่ดินในหลายช่องทาง เช่น การจัดหาโดยหน่วยงานของบริษัทฯ ผ่านนายหน้าขายที่ดิน รวมทั้งการรับซื้อที่ดินผ่านทาง Website รวมทั้งใช้กลยุทธ์ในการร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดินแปลงที่มีศักยภาพ ทำให้ตลอดช่วงเวลาที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินได้เพียงพอและสามารถพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่อง
- 5) ระบุเงื่อนไขในสัญญาเช่าในการขอให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กับเจ้าของที่ดิน และกำหนดให้มีการเจรจาเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าก่อนหมดสัญญาประมาณ 3 ปี โดยในกรณีที่ไม่สามารถต่อสัญญาได้ และบริษัทฯ ยังมั่นใจในทำเลที่ตั้งและศักยภาพของตลาด บริษัทฯ จะคงมีเวลาในการสรรหาที่ดินแปลงใหม่ หรือเข้าซื้อโครงการในทำเลเดียวกันมาทดแทนได้

4.7.2. ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้าง คุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง และความล่าช้าในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

ในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ บริษัทฯ ทำสัญญาก่อสร้างแบบ Turn Key จึงไม่ต้องจ้างแรงงานก่อสร้างเองโดยตรง โดยบริษัทฯ จะวางแผนงานร่วมกันกับผู้รับเหมา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากผู้รับเหมาอาจมีปัญหาด้านแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานที่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด หรือผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจนก่อให้เกิดความเสียหาย เช่น ดำเนินการก่อสร้างหรือติดตั้งอุปกรณ์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ทำให้บริษัทฯ ต้องสรรหาและจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นให้ทำหน้าที่ดังกล่าวแทนด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ปฏิบัติผิดสัญญา ทำให้การก่อสร้างโครงการล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่ผ่านมา บริษัทฯ เคยประสบปัญหาความล่าช้าในการก่อสร้างจากผู้รับเหมาก่อสร้าง เนื่องจากผู้รับเหมาประสบปัญหาทางการเงินในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และการปิดสถานที่ก่อสร้างจากมาตรการการควบคุมโรคโควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่องบประมาณโครงการสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าความล่าช้าไม่ได้สร้างผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการกำหนดระเบียบ และคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้การคัดเลือกเป็นอย่างไร้ประนีประนอม และมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีการกำหนดแผนงานร่วมกัน เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้ได้คุณภาพ และตรงตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นกระบวนการตรวจประเมินคุณภาพงานก่อสร้างให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยบริษัทฯ มีวิศวกรควบคุมงานก่อสร้างที่หน้าไซต์งานก่อสร้าง และฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC) ในการตรวจสอบงานทั้งคุณภาพวัสดุและคุณภาพงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ

กำหนด และบริหารงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการวางแผนการทำงานและควบคุมเวลาในการก่อสร้างผ่าน Gantt Chart อีกด้วย นอกจากนี้ สัญญารับเหมาก่อสร้างของบริษัทฯ ยังมีการรับประกันผลงานของผู้รับเหมา ซึ่งผู้รับเหมาจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน จึงส่งผลให้ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีภาระทางต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากคุณภาพผลงานของผู้รับเหมา ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ สามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างและคุณภาพของงานได้ตามที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์สำหรับการดำเนินงานก่อสร้าง ซึ่งหากเกิดความเสียหายในระหว่างการก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายของวัสดุและอุปกรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.7.3. ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตจำนวน 37 โครงการ สรุปดังนี้

โครงการ	ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการ (ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566)
กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality)	
1. ฮอลิเดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส ระยอง	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
2. ฮอลิเดย์อินน์ เอ็กซ์เพรส พญาไท และโฮเทล อินดิโก พญาไท	ไตรมาสที่ 3 ปี 2567
3. โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล แงศ็อก สุขุมวิท	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
4. วัน ออร์จิน ศรีนครินทร์	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
5. วัน ออร์จิน รามอินทรา	ไตรมาสที่ 2 ปี 2568
6. วัน ออร์จิน บางกะปิ	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
7. วัน ออร์จิน หัวหิน	ไตรมาสที่ 2 ปี 2568
8. สเตย์บริดจ์ สวีท ชลบุรี ศรีราชา	ไตรมาสที่ 2 ปี 2568
9. วัน ออร์จิน พัทยา สุขุมวิท	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
10. วัน ออร์จิน นอร์ท พัทยา	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569
11. วัน ออร์จิน บางเทา	ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 (วิลล่า) ไตรมาสที่ 1 ปี 2569 (โรงแรม)
12. วัน ออร์จิน อมตะนคร	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
13. วัน ออร์จิน เวลเนส ซิตี้ เขาใหญ่	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
14. วัน ออร์จิน แจ้จันท์	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569
15. วัน ออร์จิน เชียงใหม่ นิมมาน	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567
16. วัน ออร์จิน ภูเก็ต เจ้าฟ้า	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567
17. วัน ออร์จิน ภูเก็ต กะตะ	ไตรมาสที่ 3 ปี 2567

โครงการ	ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการ (ณ วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566)
18. วัน ออริจิ้น สุขุมวิท 49	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
19. วัน ออริจิ้น โคราช ซิตี้ลิงค์ (รวมส่วนพื้นที่ค้าปลีกและสำนักงานภายในโครงการ)	ไตรมาสที่ 3 ปี 2570
20. วัน ออริจิ้น สุขุมวิท 68 (รวมส่วนพื้นที่ค้าปลีกและสำนักงานภายในโครงการ)	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569
21. วัน ออริจิ้น หัวหิน บีชฟรอนท์ 19	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
22. วัน ออริจิ้น การ์เด็น วิลล์	ไตรมาสที่ 4 ปี 2569
23. วัน ออริจิ้น ศรีราชา เจ-พาร์ค	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
24. วัน ออริจิ้น อุดรธานี	ไตรมาสที่ 4 ปี 2570
25. โรงแรมเรด แพลนเน็ต กรุงเทพ สุรวงศ์	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
26. โรงแรมเรด แพลนเน็ต กรุงเทพ อโศก	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
27. โรงแรมเรด แพลนเน็ต พัทยา	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
28. โรงแรมเรด แพลนเน็ต ภูเก็ต ป่าตอง	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
29. โรงแรมเรด แพลนเน็ต หาดใหญ่	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
30. วัน ออริจิ้น อ่อนนุช	ไตรมาสที่ 2 ปี 2570
กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน	
1. พอร์โทเบลโล มอลล์ ระยอง	ไตรมาส 2 ปี 2567
2. พอร์โทเบลโล มอลล์ แจ้งวัฒนะ	ไตรมาส 1 ปี 2567
3. วัน ออริจิ้น สนามเป้า	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567
4. วัน ออริจิ้น มาสเตอร์ พีช บางนา	ไตรมาสที่ 3 ปี 2568
5. พอร์โทเบลโล มอลล์ ศรีนครินทร์	ไตรมาสที่ 2 ปี 2567
6. พอร์โทเบลโล มอลล์ บางกะปิ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2567
7. วัน ออริจิ้น การ์เด็น วิลล์	ไตรมาสที่ 2 ปี 2570

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการในอนาคตดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายด้าน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ความผันผวนทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย อุปสงค์และอุปทานของโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของลูกค้า เช่น เงินเฟ้อ โรคระบาด นโยบายการรับนักท่องเที่ยว เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการปัจจุบัน โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ และอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระบวนการพิจารณาการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างเป็นระบบ โดยมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการอย่างรอบด้าน รวมทั้งการพัฒนา รูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงได้อยู่เสมอ อีกทั้ง บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ มีการดำเนินโครงการอย่างเป็นระบบ สามารถควบคุมการพัฒนาโครงการให้ เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ได้

ในกรณีที่การประกอบธุรกิจไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจหรือแผนการลงทุนที่บริษัทฯ ได้คาดการณ์ไว้ ฝ่ายจัดการ จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณานุมัติการแก้ไขแผนธุรกิจหรือแผนการลงทุน โดยคณะกรรมการ บริหารจะพิจารณาข้อมูลที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ มีข้อซักถาม และให้ข้อเสนอแนะกับฝ่ายจัดการ หากคณะกรรมการ บริหารไม่เห็นชอบการแก้ไข จะให้ฝ่ายจัดการนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารพิจารณาอีกครั้ง และหากมีการ เห็นชอบจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการจะมีการรายงานผลการดำเนินงานและแผนการ ดำเนินงานของโครงการในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเป็นประจำทุกเดือน หรือตามความเหมาะสม เพื่อให้ คณะกรรมการบริหารรับทราบผลการดำเนินงานและให้ข้อเสนอแนะเชิงกลยุทธ์

4.7.4. ความเสี่ยงทางด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน

บริษัทฯ มีแผนขยายตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องทั้งในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) และ กลุ่มธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกและอาคารสำนักงาน ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ซึ่งเป็นธุรกิจที่สามารถ สร้างรายได้ที่สม่ำเสมอระยะยาวและตอบสนองความต้องการของตลาดในแต่ละกลุ่มลูกค้า รวมถึงสามารถสร้างโอกาส ทางธุรกิจและกระจายความเสี่ยงทำให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งการดำเนินการต่างๆดังกล่าวจำเป็นต้องใช้เงิน ลงทุนจำนวนมาก

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการปรับตัวทางธุรกิจและการป้องกันความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการจัดหา แหล่งเงินทุนที่อาจจะเกิดขึ้นควบคู่กันไปด้วย บริษัทฯ ได้มีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าทั้งระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว รวมไปถึงการควบคุมเงื่อนไขทางการเงินต่างๆ อย่างใกล้ชิด ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของ สถาบันการเงิน เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง ลดความเสี่ยงและสามารถบริหารจัดการได้ทันในแต่ละสถานการณ์

เพื่อป้องกันความเสี่ยงเรื่องนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแผนงานทางการเงิน ดังนี้

- 1) ใช้นโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังภายใต้งบประมาณที่กำหนด
- 2) บริหารการเงินอย่างมีวินัย ดังนี้
 - รักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ให้ไม่เกินกว่าเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด
 - สร้างความมั่นคงในสถานะทางการเงินและผลประกอบการ
- 3) ใช้เครื่องมือทางการเงิน (Financial Instruments) ในการระดมทุนที่เหมาะสม เช่น การระดมทุนผ่านตลาดทุน หรือตลาดเงินในอนาคต
- 4) ใช้การร่วมทุนเป็นกลไกในการขยายการลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในโครงการที่พิจารณา ว่ามีความเหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ การร่วมทุนของบริษัทฯ ที่ผ่านมา

ประสบผลสำเร็จเป็นอย่างดี โดยบริษัทได้ร่วมทุนกับพันธมิตรทั้งในและต่างประเทศ อาทิ บริษัท โนมูระ เรียว เอสเทท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทประเทศญี่ปุ่น) บริษัท ทีแอลทีเอช จำกัด (บริษัทในเครือของของโตคิว แลนด์ คอร์ปอเรชั่น ซึ่งเป็นบริษัทประเทศญี่ปุ่น) และ บริษัท บุญภา 2020 จำกัด (บริษัทประเทศไทย)

- 5) ควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด โดยจัดทำประมาณการกระแสเงินสด วิเคราะห์แหล่งที่มา และใช้ไป เพื่อวางแผนการใช้จ่ายเงินให้เหมาะสมในทุกๆ ด้าน
- 6) กำหนดวงเงินสต่ารองเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนกรณีเกิดสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ประสบปัญหาในเรื่องสภาพคล่อง โดยยังคงรักษาผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2.2.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง)