

สรุปฐานะการเงิน :

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รวมสินทรัพย์	2,717.35	100.00%	3,000.71	100.00%	3,338.88	100.00%
รวมหนี้สิน	852.93	31.39%	1,114.11	37.13%	1,169.48	35.03%
ทุนชำระแล้ว	1,093.50	40.24%	1,093.50	36.44%	1,093.50	32.75%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,864.42	68.61%	1,886.60	62.87%	2,169.41	64.97%

สรุปผลการดำเนินงาน :

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้	864.98	100.00%	677.60	100.00%	1,534.34	100.00%
ต้นทุน	(520.46)	(60.17%)	(420.10)	(62.00%)	(853.48)	(55.63%)
กำไรขั้นต้น	344.51	39.83%	257.51	38.00%	680.86	44.37%
กำไรสุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	128.90	14.79%	75.25	10.96%	280.92	18.22%
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น @ พาร์ 1 บาท)	1,093.50		1,093.50		1,093.50	
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท (บาท/หุ้น)	11.79		6.88		25.69	

สรุปอัตราส่วนทางการเงิน :

อัตราส่วนทางการเงิน	งบการเงินรวม สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ฉบับตรวจสอบ)		
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.15	2.60	3.10
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.21	0.16	0.25
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (สินค้าสำเร็จรูป) (วัน)	647	838	443
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	20	54	30
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	39.83%	38.00%	44.37%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	14.79%	10.96%	18.22%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.16%	4.01%	13.85%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)	5.09%	2.63%	8.86%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.46	0.59	0.54
อัตรการจ่ายปันผล ¹ (%)	-	64.66%	1891.86%

หมายเหตุ: /1- อัตรการจ่ายปันผล คำนวณจากเงินปันผลจ่ายประจำปีหารด้วย กำไรสุทธิประจำปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ) หักสำรองตามกฎหมายประจำปี เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับนโยบายการจ่ายปันผลของบริษัท

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน :
ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นบริษัทอื่น (Holding Company) ที่มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทโครงการแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และโครงการแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียมแนวราบ (Low rise) และคอนโดมิเนียมแนวสูง (High rise) โดยเป็นประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 18 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 15,505 ล้านบาท มีมูลค่าที่คงเหลือขายรวมประมาณ 6,385 ล้านบาท และโครงการในอนาคตที่จะเปิดดำเนินการช่วงปี 2566-2567 อีกจำนวน 9 โครงการ มูลค่าขายโครงการรวมประมาณ 5,164 ล้านบาท ซึ่งได้ลงทุนซื้อที่ดินแล้วทุกโครงการ

รายได้ รายได้เกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัทมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง รายได้อื่นจะมีสัดส่วนไม่ถึง 1% ของรายได้รวมแต่ละปี อาทิ รายได้ค่าเช่าห้องชุด อาคารพาณิชย์ หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์สำหรับทำธุรกิจร้านอาหารหรือบริการภายในบริเวณอาคารคอนโดมิเนียม รายได้จากค่าบริการสโมสรส่วนกลางของบางโครงการ ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น โดยปี 2563 ปี 2564 และ ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขาย 864.98 ล้านบาท 677.60 ล้านบาท และ 1,534.34 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 กลุ่มบริษัทจะมียอดขายและยอดโอนจากโครงการต่างๆ รวมถึงแผนการเปิดดำเนินการของโครงการใหม่ ดังตารางข้างล่าง ซึ่งครอบคลุมทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง สามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าตั้งแต่ระดับกลางถึงระดับบน

กลุ่มบริษัทมีรายได้เติบโตเป็นไปตามแผนการขยายโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งตั้งแต่ปี 2563–2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยสะสมต่อปี (Compounded Annual Growth Rate: CAGR) อยู่ที่ 21% ต่อปี สำหรับปี 2566-2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีโครงการใหม่เปิดขาย ประกอบด้วย โครงการแนวสูงจำนวน 3 โครงการใหม่ ได้แก่ อะโรซ์ เจริญเมือง , เดอะ เน็กซ์ รวมโชค-ซีดีฮอลล์ และ เดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 2 และโครงการแนวราบจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ ฮาบีแพท ซุปเปอร์ไฮเวย์ , ออร์สิริน วิลล์ โขตนา , ออร์สิริน วิลล์ ทาร์รัว , ออร์สิริน วิลล์ สันทราย , ฮาบีแพท รวมโชค และ เออร์เบิร์น มิกซ์ บ้านเด่นราชเวช โดยเบื้องต้นมีกำหนดการเปิดตัวโครงการในช่วงตั้งแต่ไตรมาส 3 ของปี 2566 เป็นต้นไป ทั้งนี้ กรอบเวลาตามแผนอาจจะเปลี่ยนแปลงเร็วขึ้นหรือช้าลงขึ้นอยู่กับ การขออนุญาตจัดสรร และ/หรือการขออนุญาตก่อสร้าง สำหรับโครงการแนวราบ ส่วนโครงการแนวสูงอาจจะมีปัจจัยเพิ่มเติม อาทิ การขออนุญาต EIA เป็นต้น

รายได้จากการขาย

รายได้ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ในช่วงปี 2563–2565 คิดเป็นสัดส่วน 98.33%–99.83% ต่อรายได้รวม แบ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการแนวราบประมาณ 28%–52% และรายได้จากการขายโครงการแนวสูง 48%–72% กลุ่มบริษัทจะบันทึกกำไรรายได้จากการขายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูง สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกลุ่มบริษัทได้วางแผนการเปิดโครงการใหม่สอดคล้องกับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาส่งผลให้มีสินค้าสำเร็จรูปพร้อมขายพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ได้ตลอดเวลาเพื่อให้สามารถรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง บริษัทมีการสรรหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ ประกอบกับกลุ่มบริษัทเองยังมีที่ดินเปล่าที่ลงทุนสะสมมาในอดีตที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาต่อเนื่องหรือรอพัฒนาตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งฝ่ายจัดการมั่นใจว่าจะสามารถนำไปพัฒนาโครงการและรับรู้รายได้ได้อย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับจุดแข็งด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ นโยบายการกำหนดราคาขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ในราคาที่สูงกว่าจับต้องได้และในระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้ลดลง 187.37 ล้านบาทหรือลดลง 21% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19 ประกอบกับกลุ่มบริษัทชะลอการลงทุนการก่อสร้างโครงการใหม่จึงไม่มีโครงการเปิดขายใหม่ในปีนั้น รายได้ที่เกิดขึ้นในปีจึงมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเดิมทั้งสิ้น โดยมีโครงการแนวสูงที่สร้างรายได้หลักในปี 2564 ได้แก่ อะโรซ์ มหิดล , ดี แอสตรา คอนโด และเดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด ตามลำดับ ขณะที่โครงการแนวราบที่สร้างรายได้หลักในปี 2564 ได้แก่ บีลีฟ วงแหวนสันกำแพง , บีลีฟ สันทราย-แม่โจ้ และ ออร์สิริน 11-แม่โจ้ ตามลำดับ

สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 856.74 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 126% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ โครงการประเภทคอนโดมิเนียมแนวสูงขนาดใหญ่ ที่ถูกวางเป็นโครงการไฮไลท์ของกลุ่มบริษัท ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์รวม 950.93 ล้านบาท คิดเป็น 62% ของรายได้จากการขายปี 2565 ขณะที่รายได้จากโครงการแนวราบที่สำคัญ ได้แก่ บีลีฟ วงแหวนสันกำแพง และ บีลีฟ สันทราย-แม่โจ้

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ การกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตั้งแต่ลูกค้าฐานะปานกลางถึงบน การบริหารจัดการต้นทุนทั้งต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง การให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นที่จะเสนอให้ลูกค้าสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น โดยในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 มีกำไรขั้นต้น 344.51 ล้านบาท 257.51 ล้านบาท และ 680.86 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 39.83% 38.00% และ 44.37%

บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 257.51 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 38.00% ซึ่งลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีอัตรากำไรขั้นต้น 39.83% เนื่องจากการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายด้วยการลดราคาและให้ของแถมต่างๆ เพื่อสนับสนุนการปิดยอดขายเป็นหลัก โดยเฉพาะโครงการแนวราบที่ปริมาณบ้านเหลือขายจำนวนไม่มาก ขณะที่ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนเพิ่มขึ้น 433.38 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 103% ตามทิศทางรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในยอดขายได้ดังกล่าวมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวสูงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ทั้งนี้โดยปกติแล้วอัตรากำไรของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมจะสูงกว่าโครงการแนวราบ จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นอย่างชัดเจน โดยจะพบว่ากลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น 680.86 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 44.37% ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรกับยอดขายได้ในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ได้แก่ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้าบุคคลภายนอก ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน และเงินเดือนพนักงานฝ่ายขาย โดยในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 80.59 ล้านบาท 73.61 ล้านบาท และ 187.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ 9.32% 10.86% และ 12.23%

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง 6.99 ล้านบาทหรือลดลง 8% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 114.01 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 154% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องกับยอดรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของรายการสำคัญ ได้แก่ (1) ค่าขายหน้าบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น 55.00 ล้านบาท จากค่าขายหน้าที่แนะนำลูกค้าซื้อโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นหลัก (2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนเพิ่มขึ้น 36.65 ล้านบาท (3) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น 19.70 ล้านบาท จากการจัดโปรโมชั่นของแถมให้ลูกค้า เพื่อสนับสนุนการปิดการขายของโครงการต่างๆ โดยเฉพาะโครงการที่คงเหลือขายจำนวนไม่มาก

ค่าใช้จ่ายบริหารโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายประจำที่มีอัตราการเติบโตในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ได้แก่ เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและฝ่ายบริหาร ค่าส่วนกลางนิติบุคคลที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ค่าบริการทางวิชาชีพ และค่าภาษีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย และอื่นๆ โดยในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 80.59 ล้านบาท 73.61 ล้านบาท และ 187.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ร้อยละ 9.32 ร้อยละ 10.86 และร้อยละ 12.23

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 10.59 ล้านบาทหรือลดลง 10% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก (1) การกลับรายการตั้งค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง 6.40 ล้านบาท จากการที่เคยตั้งไว้เนื่องจากการปรับราคาขายที่ใช้พิจารณาการตั้งค่าเผื่อให้เหมาะสมกับต้นทุนค่าตกแต่งของบ้านตัวอย่าง (2) ค่าตัดจำหน่ายซอฟต์แวร์ลดลง 1.52 ล้านบาท จากซอฟต์แวร์ครบอายุการตัดจำหน่าย และ (3) ค่าสาธารณูปโภคลดลง 1.47 ล้านบาท จากการยกเลิกการใช้สำนักงานขายชั่วคราว โดยย้ายไปใช้สำนักงานขายในพื้นที่โครงการแทน จึงมีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยและพนักงานทำความสะอาดลดลง

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 40.28 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 44% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจาก (1) เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและผู้บริหารที่เพิ่มขึ้น 10.23 ล้านบาท จากการปรับเพิ่มฐานเงินเดือนและค่าตอบแทนประจำปี รวมถึงการจ่ายโบนัสสูงกว่าปีก่อนหน้าตามผลประกอบการ (2) รายการค่าเผื่อมูลค่าสินค้ากลับมาอยู่ในระดับปกติ (3) ค่าส่วนกลางนิติบุคคลเพิ่มขึ้น 4.85 ล้านบาท จากการที่โครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 กลุ่มบริษัทจึงมีภาระค่าส่วนกลางสำหรับห้องชุดที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายรายการนี้จะทยอยลดลงในอนาคตเมื่อมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการดังกล่าวได้

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ ในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 128.94 ล้านบาท 75.94 ล้านบาท และ 281.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 14.80% 11.06% และ 18.28% ต่อรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากผลของยอดรายได้ที่ลดลง มีการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายด้วยการลดราคาและให้ของแถมต่างๆ เป็นปัจจัยหลัก ถึงแม้ปีดังกล่าวกลุ่มบริษัทจะบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยรวมแล้วมีค่าใช้จ่ายลดลงก็ตาม

ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงดังที่กล่าวไปก่อนหน้านี้ และถือว่าเป็นอีกหนึ่งในโครงการไฮไลต์ของกลุ่มบริษัท ประกอบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายบริหารต่อรายได้รวมลดลง ซึ่งค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ จึงเกิดการประหยัดต่อขนาดเมื่อเทียบกับรายได้เพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจัยที่กล่าวส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

1. ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าเนื่องจากไม่มีนโยบายในการให้ลูกค้าผ่อนชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยหลังโอนกรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัทจะรับชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยเต็มจำนวนจากลูกค้าก่อนจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ โดยลูกค้าจะต้องโอนเงินชำระหรือจ่ายด้วยเช็คหรือจะดำเนินการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมาชำระทั้งจำนวน ณ วันนัดโอนกรรมสิทธิ์ รายการบัญชีนี้จึงมีเพียงรายการลูกหนี้อื่น ประกอบด้วย ลูกหนี้กรมสรรพากรหรือภาษีซื้อคงค้างเป็นหลัก โดยภาษี VAT ฝั่งซื้อในอัตรา 7% ของยอดซื้อและติดตั้งเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินห้องชุดคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ลูกค้าแล้วจะเกิดรายการภาษี VAT ฝั่งขายเฟอร์นิเจอร์เกิดขึ้น ซึ่งจะแสดงยอดสุทธิกับภาษี VAT ฝั่งซื้อไว้ในรายการบัญชีดังกล่าว โดย ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีลูกหนี้อื่น 7.66 ล้านบาท คิดเป็น 0.23% ของสินทรัพย์รวม เป็นยอดสุทธิภาษี VAT ฝั่งซื้อจากเฟอร์นิเจอร์บิวท์อินโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์เป็นหลัก เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวนหลายห้องให้แก่ลูกค้า

2. เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา

กลุ่มบริษัทมีการจ่ายค่าบริการล่วงหน้าหรือมัดจำค่าสินค้าตามเงื่อนไขที่ตกลงกับผู้ให้บริการ (Service Provider) หรือซัพพลายเออร์ (Supplier) ประกอบด้วย (1) เงินจ่ายล่วงหน้าค่านายหน้าเมื่อลูกค้าที่นายหน้าแนะนำชำระเงินมัดจำห้องชุด ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาที่ตกลงไว้กับนายหน้าบุคคลภายนอก ซึ่งจะยังไม่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว (2) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุก่อสร้างหรือเฟอร์นิเจอร์โดยเป็นไปตามเงื่อนไขในข้อตกลงที่ทำไว้กับซัพพลายเออร์ ซึ่งเป็นงานที่ต้องสั่งทำล่วงหน้า อาทิ เฟอร์นิเจอร์บิวท์อิน ห้องครัว ห้องอาบน้ำ งานประตูปanel งานพื้น เครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ เป็นต้น (3) ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นๆ เช่น เงินจ่ายผู้รับเหมาล่วงหน้า ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา 39.40 ล้านบาท

คิดเป็นสัดส่วน 1.18% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการหลักคือค่านายหน้าบุคคลภายนอกจ่ายล่วงหน้าโดยเฉพาะจากโครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ ที่นายหน้าแนะนำลูกค้ามาจองซื้อและจ่ายเงินมัดจำครบถ้วนตามเงื่อนไขได้จำนวนหลายยูนิต ทั้งนี้จะสังเกตได้ว่ายอดรายการดังกล่าวนี้ลดลงจากสิ้นปี 2564 อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากกลุ่มบริษัทได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ ได้ภายในปี 2565 จึงปรับปรุงรายการค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าไปเป็นค่านายหน้าบุคคลภายนอกในหมวดต้นทุนการจัดจำหน่าย และกลุ่มบริษัทมียอดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าวัสดุหรืองานตกแต่งลดลงจากการที่ซัพพลายเออร์และผู้รับจ้างทยอยส่งมอบวัสดุ ก่อสร้าง งานเฟอร์นิเจอร์ หรืองานสั่งทำของโครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อให้ห้องชุดของโครงการดังกล่าวพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

3. สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย โครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และสินค้าสำเร็จรูปหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จ โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจะประกอบด้วย ที่ดินซึ่งคณะกรรมการบริหารอนุมัติให้เริ่มพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว ค่าพัฒนาที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง เช่น งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม ค่าเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่ง งานส่วนกลาง งานสโมสร งานสาธารณูปโภค งานระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ เป็นต้น รวมถึงต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่ดินหรือพัฒนาโครงการดังกล่าว ซึ่งสามารถรวมเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือได้ตามมาตรฐานทางการบัญชี สำหรับสินค้าสำเร็จรูปคือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ โดยแบ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบซึ่งจะบันทึกเป็นสินค้าสำเร็จรูปเมื่อก่อสร้างทั้งโครงการแล้วเสร็จ ขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงจะบันทึกเป็นสินค้าสำเร็จรูปเมื่อก่อสร้างอาคารหรือเฟสอื่นๆ แล้วเสร็จ พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

สำหรับการพิจารณาค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ ทุกไตรมาสกลุ่มบริษัทจะพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจากการขายสินค้าคงเหลือ (Net Realizable Value : NRV) ซึ่งจะพิจารณาจากมูลค่าสินค้าแต่ละยูนิตแต่ละโครงการตามราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ อ้างอิงจากข้อมูลราคาขายล่าสุดหรือราคาขายในอดีตประกอบ หากพิจารณาแล้วพบว่ายูนิตใดที่มีมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้หลังหักค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะมีเพิ่มเติมเพื่อให้เกิดการขายได้ต่ำกว่าต้นทุนสินค้าคงเหลือ กลุ่มบริษัทจะพิจารณาดังค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือยูนิตนั้นในงวดไตรมาสที่นั้นทันที

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 2,271.09 ล้านบาทคิดเป็น 75.69% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีงานระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้นถึง 536.33 ล้านบาท จากงานระหว่างก่อสร้างของโครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ โครงการปีลีฟ (วงแหวน-สันกำแพง) และโครงการปีลีฟ (สันทราย-แม่ใจ) อย่างไรก็ตาม ส่วนของสินค้าสำเร็จรูปลดลง 412.52 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จแล้วให้แก่ลูกค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 2,305.77 ล้านบาทคิดเป็น 69.06% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากกลุ่มบริษัทมีสินค้าสำเร็จรูปเพิ่มขึ้น 553.60 ล้านบาท จากโครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ ที่พัฒนาแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ในขณะที่สินค้าสำเร็จรูปแนวราบลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

4. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงส่วนต่อเติมตกแต่งในส่วนของสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นหลัก บ้านรับรองผู้บริหารและพนักงานจากต่างจังหวัดที่มาประจำที่สำนักงานเชียงใหม่ และบุคคลภายนอกที่มาให้บริการงานวิชาชีพต่างๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะ ณ สิ้นปี 2565 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีมูลค่าสุทธิ 55.54 ล้านบาทคิดเป็น 1.66% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งรายการดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการปรับปรุงต่อเติมในส่วนของห้องประชุม และห้องทำงานผู้บริหารที่สำนักงานใหญ่ของบริษัท

หนี้สิน

1. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเป็นหลัก โดยกลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดเพียงพอต่อการหมุนเวียนธุรกิจในระยะสั้น จึงมีการใช้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในจำนวนน้อยมาก

2. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น มีรายการสำคัญ ดังนี้ 1) เจ้าหนี้การค้า ประกอบด้วย เจ้าหนี้จากการว่าจ้างผู้รับเหมา เจ้าหนี้จากการซื้อวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนประมาณค้างจ่าย จากการบันทึกบัญชีประมาณการเจ้าหนี้ที่จะเกิดขึ้นตามความคืบหน้างานที่รับรู้ควบคู่กับงานระหว่างก่อสร้าง (สินทรัพย์) ขณะที่ยังไม่ถึงรอบการเบิกงวดงานของผู้รับเหมา กลุ่มบริษัทจึงเกิดส่วนต่างจากรายการที่กล่าว 2) เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จากการที่ผู้รับเหมา (outsourcer) ถูกหักเงินประกันผลงานตามข้อตกลงที่ทำกับกลุ่มบริษัท เพื่อให้มีการ

รับประกันผลงานและบริการหลังการส่งมอบงาน โดยส่วนใหญ่กลุ่มบริษัทจะทำสัญญาผู้รับเหมาโดยกำหนดระยะเวลาหักเงินประกันผลงานไว้ 1-5 ปีขึ้นอยู่กับประเภทงานบริการและข้อตกลงกับผู้รับเหมา 3) ประมาณการเจ้าหนี้ปิดต้นทุน เป็นการตั้งประมาณการต้นทุนทั้งโครงการ อาทิ ค่าเก็บงานก่อนโอนกรรมสิทธิ์ ค่าบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคตลอดอายุโครงการ และต้นทุนการก่อสร้างเพื่อปันส่วนเข้าต้นทุนรายหน่วยให้ครบถ้วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นมีมูลค่าเท่ากับ 219.58 ล้านบาท คิดเป็น 6.58% ของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เจ้าหนี้การค้าลดลง 62.69 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนประมาณการค้างจ่ายลดลง 74.25 ล้านบาท จากการที่งานก่อสร้างโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ก่อสร้างแล้วเสร็จและผู้รับเหมาเข้ามาเบิกงวดงานแล้วเป็นสำคัญ
- เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 70.95 ล้านบาท เนื่องจาก (1) กลุ่มบริษัทมีประมาณการเจ้าหนี้ปิดต้นทุนเพิ่มขึ้น 34.48 ล้านบาท เนื่องจากงานก่อสร้าง งานเฟอร์นิเจอร์บางส่วนโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ (2) กลุ่มบริษัทมีเจ้าหนี้เงินประกันผลงานเพิ่มขึ้น 24.53 ล้านบาท เนื่องจากผู้รับเหมาต้องวางเงินประกันผลงานของโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ให้แก่กลุ่มบริษัทตามสัญญา

3. ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

กลุ่มบริษัทมีค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ จากเงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ ที่ลูกค้าตกลงจองและทำสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยลูกค้ามีการจ่ายชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่กลุ่มบริษัทแล้ว กลุ่มบริษัทจะรับรู้เงินจำนวนดังกล่าวเป็นรายได้ก็ต่อเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แล้วเท่านั้น

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ 392.95 ล้านบาทคิดเป็น 13.10% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้าเนื่องจากโครงการอะไรซ์ มหิตล ทอยอินทรมลสิทธิ์จึงกลับรายการดังกล่าวเป็นรายได้ ประกอบกับบางส่วนลูกค้ายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายหรือยกเลิกสัญญาจองของโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ จากสถานการณ์โควิด-19 ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ 267.70 ล้านบาทคิดเป็น 8.02% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งลดลงจากสิ้นปีก่อนหน้าเนื่องจากโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ส่งผลให้กลับรายการค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ออกซึ่งรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 2.2.-ข้อ 1 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท หัวข้อ งานที่ยังไม่ส่งมอบ

4. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

กลุ่มบริษัทมีการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูง กลุ่มบริษัททยอยเบิกใช้เงินกู้ตามแผนงานก่อสร้าง และมีการชำระคืนในอัตราส่วนที่กำหนดเทียบกับราคาขายตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินเพื่อปลอดจำนองห้องชุดหรือที่อยู่อาศัยสำหรับนำไปโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าต่อไป

ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวรวม เพิ่มขึ้น 139.00 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพิ่มเติมมาพัฒนาโครงการเป็นค่าก่อสร้างโครงการฮาบีแทท วังแหวนสันกำแพง และกู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินทำโครงการใหม่ที่จะเปิดขายในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,093.50 ล้านบาท โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 406.50 ล้านบาท เพื่อเสนอขายต่อประชาชนครั้งแรก (IPO) โดยภายหลังการ IPO บริษัทจะมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 1,500.00 ล้านบาท

ส่วนเกินจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ส่วนเกินจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน เกิดจากในปี 2558 บริษัทจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทโดยวิธีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการแลกหุ้น (Share Swap) กับบริษัทย่อยทั้งหมด 11 บริษัท (ซึ่งภายหลังควบรวมกิจการเหลือ 5 บริษัท) ซึ่งคำนวณอัตราแลกเปลี่ยนโดยใช้มูลค่าที่ตราไว้ของแต่ละบริษัทในการคำนวณ จึงทำให้เกิดผลต่างกับมูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย 11 บริษัท ภายใต้รายการส่วนเกินจากการควบรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันเท่ากับ 816.93 ล้านบาท

ส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทซื้อกิจการ 1 บริษัทที่เกี่ยวข้อง เข้ามาเป็นบริษัทย่อย ส่งผลให้เกิดส่วนต่างจากการควบรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันเท่ากับ 181.70 ล้านบาท

ทุนสำรองตามกฎหมาย

บริษัทมีการจัดสรรกำไรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายเมื่อมีการอนุมัติการจ่ายเงินปันผลซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดย ณ สิ้นปี 2565 มีทุนสำรองตามกฎหมาย 31.52 ล้านบาท คิดเป็น 2.88% ของทุนจดทะเบียน (1,093.50 ล้านบาท)

กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

กลุ่มบริษัทมีกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 400.96 ล้านบาท คิดเป็น 12.01% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนหน้า อันเป็นผลมาจากยอดกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในงวดปี 2565

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลครั้งที่ 1/2566 จำนวน 69.50 ล้านบาท ซึ่งจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ดังนั้น ยอดกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจะลดลงตามจำนวนดังกล่าวในงวดไตรมาส 1/2566 ทั้งนี้ ยังไม่รวมผลประกอบของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดดังกล่าว

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพัน

ในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 72.34 เท่า 17.62 เท่า และ 34.30 เท่า ตามลำดับ โดยสาเหตุที่ปี 2564 อัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจาก EBITDA ลดลงเหลือ 111.60 ล้านบาท เป็นผลจากการลดลงของรายได้เพราะผลกระทบของโควิด-19 ขณะที่ในปี 2565 อัตราส่วนดังกล่าวกลับเพิ่มขึ้น เนื่องจากมี EBITDA เพิ่มขึ้นเป็น 378.73 ล้านบาท จากรายได้ที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์

ในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 4.06 เท่า 0.29 เท่า และ 1.24 เท่า ตามลำดับ โดยปี 2564 อัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจาก EBITDA ลดลงจากผลของโควิด-19 ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจาก 44.09 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 เป็น 387.87 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 อันเนื่องมาจากฝ่ายบริหารคาดการณ์ว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ ในปี 2565 เป็นสำคัญ สำหรับปี 2565 อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น เนื่องจาก EBITDA เพิ่มขึ้นจากรายได้ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ ในขณะที่เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง เท่ากับ 3.15 เท่า 2.60 เท่า และ 3.10 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.21 เท่า 0.16 เท่า และ 0.25 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่องคำนวณจากสินทรัพย์หมุนเวียนหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วกำหนดจากสินทรัพย์หมุนเวียนไม่รวมสินค้าคงเหลือหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้ โดยเฉลี่ยแล้วกลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องหมุนเร็วกว่าหนึ่งเท่า เนื่องจากสินค้าคงเหลือ คือ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นปกติของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาว่างเงินสด เท่ากับ 627 วัน 784 วัน และ 413 วัน ตามลำดับ โดยในปี 2564 มีระยะเวลาว่างเงินสดที่ยาวนานขึ้น เนื่องจากการชะลอตัวของยอดขายจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งลูกค้าส่วนใหญ่ชะลอการซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไป ประกอบกับกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ ทำให้มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นส่งผลให้ว่างเงินสดยาวนานขึ้น เป็นลำดับ ขณะที่ในปี 2565 บริษัทเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายใต้โครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ ในช่วงไตรมาสที่ 4 และรับรู้รายได้เป็นจำนวนมาก ทำให้มีว่างเงินสดที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินอยู่ในระดับดี และยังคงเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ

กล่าวโดยสรุป กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาว่างเงินสดโดยเฉลี่ยยาวนานประมาณ 1.5-2.5 ปี เป็นไปตามภาวะปกติของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากระยะเวลาในการเริ่มต้นพัฒนาก่อสร้างโครงการจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการแนวราบประมาณ 7-8 ปี และโครงการแนวสูงประมาณ 12-16 ปี ในขณะที่กลุ่มบริษัทจะได้รับชำระค่าสินค้าเป็นเงินสดเต็มจำนวนจากลูกค้าเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ผ่านการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าหรือการชำระด้วยตนเองเต็มจำนวน ประกอบกับการได้รับเครดิตเทอมในการชำระค่าสินค้าและบริการจากลูกค้า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีการบริหารจัดการกระแสเงินสดและการจัดหาเงินทุนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอย่างเหมาะสม ทั้งจากกระแสเงินสดภายในกิจการ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบริหารสภาพคล่องและวงเงินสดเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจในอนาคตได้อย่างต่อเนื่อง

นักลงทุนสัมพันธ์: บริษัทมอบหมายให้ นายอรรถเดช อุดมศิริอึ้ง ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด และนางสาวกัญญ์รัฐ สุกุณียินงสุข ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน ทำหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์เพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน โดยมีรายละเอียดช่องทางการติดต่อดังนี้

เบอร์โทรศัพท์ : 053-333-666

email address : ir@ornsirin.co.th