

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 1/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1/2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 1/2567

รายการ	Q1'67	Q4'66	Q1'66	%QoQ	%YoY
หน่วย:ล้านบาท					
1.รายได้รวม *	196.66	210.06	496.48	-6.38%	-60.39%
2.รายได้จากการขายรวม	196.22	209.18	491.70	-6.20%	-60.09%
1) รายได้จากการขาย - โครงการแนวราบ	109.04	104.14	73.47	4.71%	48.42%
2) รายได้จากการขาย- โครงการแนวสูง	77.31	103.92	417.52	-25.61%	-81.48%
3) รายได้จากการขายที่ดิน	8.75	-	-		
4) รายได้จากบริการเช่าและบริการ	1.12	1.11	0.70	0.64%	58.49%
3.รวมรายได้อื่น	0.44	0.88	4.78	-50.15%	-90.78%
4.ต้นทุนขายรวม	122.95	121.50	265.66	1.20%	-53.72%
5.กำไรขั้นต้นรวม	73.27	87.68	226.04	-16.44%	-67.59%
6.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	63.79	69.16	93.16	-7.76%	-31.53%
1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	22.02	24.61	58.56	-10.49%	-62.39%
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	41.76	44.55	34.59	-6.26%	20.72%
7.EBIT	9.67	18.71	137.22	-48.29%	-92.95%
8.EBITDA	12.86	21.92	139.68	-41.34%	-90.80%
9.กำไรสำหรับงวด	10.42	13.38	102.45	-22.15%	-89.83%
10.กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	10.42	13.28	102.43	-21.54%	-89.83%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)					
11.อัตรากำไรขั้นต้นรวม **	37.26%	41.74%	45.53%	-10.74%	-18.17%
12.ค่าใช้จ่ายขายและบริหารต่อรายได้จากการขายรวม	32.44%	32.92%	18.76%	-1.48%	72.87%
13.EBIT margin	4.92%	8.91%	27.64%	-44.76%	-82.20%
14.EBITDA margin	6.54%	10.43%	28.13%	-37.34%	-76.76%
15.อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	5.30%	6.37%	20.63%	-16.85%	-74.33%
16.อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	5.30%	6.32%	20.63%	-16.19%	-74.33%
หมายเหตุ : * รายได้รวม คำนวณโดยผลรวมของรายได้จากการขายรวม + รายได้อื่น + รายได้ทางการเงิน					
** อัตรากำไรขั้นต้นรวม คำนวณโดยเอา กำไรขั้นต้นรวม หาร รายได้รวม					

รายได้

ในไตรมาสที่ 1/2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 196.22 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 12.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.20 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ที่มีรายได้จากการขายรวม 209.18 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 295.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 60.09 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

โดยไตรมาสที่ 1/2567 มีสัดส่วนของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินในโครงการแนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแนวสูงให้แก่ลูกค้า เป็นจำนวน 109.04 ล้านบาท และ 77.31 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 55.45 และ 39.31 ตามลำดับ มีรายได้จากการขายที่ดินในโครงการเออร์เบิน มิกซ์ บ้านเด่นราชเวช 1 แปลง เป็นจำนวนเงิน 8.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.45 ของรายได้รวม โดยที่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 1.12 ล้านบาทซึ่งมีสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 1 ของรายได้รวมทั้งกลุ่ม

สาเหตุที่ผลประกอบการจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและห้องชุดเพื่อรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 1/2567 มีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนอย่างมีนัยยะสำคัญ เนื่องจากเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญกับภาวะกดดันด้านเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ยที่สูง ส่งผลต่อการพิจารณาให้สินเชื่อ Post Finance ของสถาบันการเงินต่อลูกค้า ตลอดจนปัญหาทางมลภาวะทางอากาศจากฝุ่น PM 2.5 ที่กระจายตัวทั่วประเทศไทย ทั้งพื้นที่ในเขตจังหวัดทางภาคเหนือหลายจังหวัด ซึ่งจังหวัดเชียงใหม่ที่เป็นที่ตั้งโครงการของกลุ่มบริษัทก็ได้รับผลกระทบต่อยอดโอนลดลง ทั้งนี้บริษัทคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้จากส่วนนี้กลับเข้ามาเพิ่มในไตรมาสที่ 2/2567 เป็นต้นไป

นอกจากนี้ในไตรมาสที่ 1/2566 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการดิแอสตราสกาย ริเวอร์ โครงการแนวสูงขนาดใหญ่ของบริษัท ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากกลางปี 2565 มาจนช่วงต้นปี 2566 ซึ่งทำให้บริษัทมีการรับรู้รายได้อย่างก้าวกระโดดในช่วงที่ผ่านมา

แต่ในขณะเดียวกันยอดขาย 3 เดือนประจำไตรมาสที่ 1/2567 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2567 กลับมีอัตราการเติบโตสวนทางกับยอดโอนที่ลดลง โดยในไตรมาสนี้ บริษัทมียอดขายเป็นจำนวน 123 ยูนิต มูลค่า 404.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 22.72 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นยอดขายของแนวราบ 22 ยูนิต มูลค่า 87.28 ล้านบาท หลักๆได้แก่โครงการปีสิฟ วงแหวนสันกำแพง 9 ยูนิต มูลค่า 32.44 ล้านบาท โครงการปีสิฟรวมโชค 3 ยูนิต มูลค่า 15.49 ล้านบาท โครงการออร์สิรินวิลล์ โซดนา 5 ยูนิต มูลค่า 16.42 ล้านบาท โครงการออร์สิรินวิลล์ ทาร์วู้ 3 ยูนิต มูลค่า 12.38 ล้านบาท เป็นต้น และมียอดขายในส่วนของโครงการแนวสูงในรอบ 3 เดือนประจำไตรมาสที่ 1/2567 จำนวน 101 ยูนิต มูลค่า 317.37 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ยอดขายมาจากโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง 64 ยูนิต มูลค่า 200.27 ล้านบาท โครงการดิแอสตราคอนโด จำนวน 3 ยูนิต มูลค่า 16.54 ล้านบาท โครงการแอสตราสกายริเวอร์จำนวน 13 ยูนิต มูลค่า 50.21 ล้านบาท โครงการเดอะเน็กซ์เจ็ดยอด 13 ยูนิต มูลค่า 27.15 ล้านบาท โครงการเดอะเน็กซ์ 1 และโครงการเดอะเน็กซ์ 2 จำนวน 4 ยูนิต มูลค่า 11.97 ล้านบาท เป็นต้น

โดยเฉพาะโครงการอะไรซ์ เจริญเมืองซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแนวสูง ที่เป็น Flagship อีกหนึ่งโครงการของกลุ่มบริษัทมียอดขายสะสมตั้งแต่เปิดตัวจนถึงไตรมาสที่ 1/2567 อยู่ที่ 199 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 42 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดที่เปิดขาย มูลค่าขาย 631 ล้านบาท แบ่งเป็นลูกค้าต่างชาติ 158 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 79 มูลค่าขาย 525.65 ล้านบาท เป็นลูกค้าคนไทย จำนวน 41 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 21 มูลค่าขาย 105.85 ล้านบาท โดยคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าภายในไตรมาสที่ 2/2568

บริษัทมี Backlog ในไตรมาสที่ 1/2567 อยู่ที่ 293 ยูนิต มูลค่าขายรวม 898 ล้านบาท

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 1/2567 และไตรมาสที่ 1/2566 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 122.95 ล้านบาท และ 265.66 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงเป็นจำนวน 142.71 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53.72 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มีกำไรขั้นต้น 73.27 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 152.77 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 67.59 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 226.04 ล้านบาท

ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 1/2567 อัตราการทำกำไรขั้นต้นรวมของกลุ่มบริษัท เท่ากับร้อยละ 37.26 ของรายได้รวม ซึ่งลดลง คิดเป็นร้อยละ 8.27 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่ลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นรวมต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 45.53

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2567 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 22.02 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 62.39 จากจำนวน 58.56 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าตอบแทนนายหน้าขายลดลง ตามสัดส่วนของรายได้จากการขายที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาสที่ 1/2567 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 41.76 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 7.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 20.72 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายละเอียดหลักๆ มีดังนี้ ค่าบริการวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการออกเสนอขายตราสารหนี้จำนวน 1.21 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในส่วนสำนักงานเพิ่มขึ้นจำนวน 3.82 ล้านบาท ค่าภาษีป้ายเพิ่มขึ้นจำนวน 1.43 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทมีโครงการที่พัฒนาเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจที่บริษัทได้วางไว้

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทในไตรมาสที่ 1/2567 มีจำนวน 0.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 94.04 จากจำนวน 5.83 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการนำที่ดินที่มีอยู่ไปพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนแทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

สำหรับไตรมาสที่ 1/2567 และ ไตรมาสที่ 1/2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 10.42 ล้านบาท และ 102.43 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมอยู่ที่ 5.30 และ 20.63 ตามลำดับ ซึ่งการลดลงสอดคล้องและเป็นไปตามทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,085.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 119.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.02 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือในส่วนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 166.45 ล้านบาท ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าโครงการอะไรซ์เจริญเมืองจำนวน 13.09 ล้านบาท เป็นต้น

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,682.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 109.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 6.94 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 โดยส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจาก เงินค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ของโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง จำนวน 47.21 ล้านบาท มีการโอนย้ายเงินกู้ยืมในส่วนของโครงการออร์สิรินวิลล์สันทราย จาก Bridging Loan เปลี่ยนเป็นเงินกู้ระยะยาว ทำให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 81.60 ล้านบาท ส่วนที่เหลือยังมีการปลดโฉนดและชำระหนี้เงินกู้คืนแก่สถาบันการเงิน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงเป็น 0.48 :1 จาก 0.50: 1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน และมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 0.70 :1 จาก 0.66 :1 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา บริษัทยังคงรักษาสมดุลในการลงทุน และมีวินัยทางการเงิน เพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินให้เป็นไปตามนโยบายบริษัท มุ่งสู่เป้าหมายการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง และสร้างผลตอบแทนสู่นักลงทุน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,403.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.44 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา โดยเป็นผลมาจากกำไรสุทธิของไตรมาสที่ 1/2567