

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 4/2567 และปี 2567

| รายการ  | Q4'67  | Q4'66  | %YoY     | FY'67    | FY'66    | %YoY     |
|---|--------|--------|----------|----------|----------|----------|
| หน่วย:ล้านบาท   |        |        |          |          |          |          |
| 1.รายได้รวม*  | 545.78 | 210.06 | 159.82%  | 1,366.02 | 1,124.91 | 21.43%   |
| 2.รายได้จากการขายรวมอสังหาริมทรัพย์                   | 544.18 | 209.18 | 160.15%  | 1,362.65 | 1,111.47 | 22.60%   |
| 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวราบ       | 237.84 | 104.14 | 128.38%  | 553.77   | 355.90   | 55.60%   |
| 2) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวสูง       | 305.22 | 103.92 | 193.70%  | 795.82   | 684.91   | 16.19%   |
| 3) รายได้จากการขายที่ดิน                              | -      | -      |          | 8.75     | 67.00    | -86.95%  |
| 4) รายได้จากการเช่าและบริการ                          | 1.12   | 1.11   | 0.77%    | 4.31     | 3.66     | 17.76%   |
| 3.รวมรายได้อื่น                                       | 1.60   | 0.88   | 81.05%   | 3.37     | 13.44    | -74.89%  |
| 4.ต้นทุนขายรวม  | 330.23 | 121.50 | 171.81%  | 815.58   | 589.72   | 38.30%   |
| 1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวราบ            | 149.14 | 64.46  | 131.36%  | 356.73   | 219.13   | 62.79%   |
| 2) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวสูง            | 181.10 | 57.03  | 217.53%  | 456.32   | 362.86   | 25.76%   |
| 3) ต้นทุนขายการขายที่ดิน                              | -      | -      |          | 2.53     | 7.74     | -67.32%  |
| 5.กำไรขั้นต้นรวม                                      | 213.94 | 87.68  | 144.00%  | 547.06   | 521.75   | 4.85%    |
| 1) กำไรขั้นต้นอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวราบ          | 88.70  | 39.68  | 123.53%  | 197.04   | 136.77   | 44.06%   |
| 2) กำไรขั้นต้นอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวสูง          | 124.12 | 46.89  | 164.71%  | 339.50   | 322.05   | 5.42%    |
| 3) กำไรขั้นต้นจากการขายที่ดิน                         | -      | -      |          | 6.22     | 59.26    | -89.51%  |
| 6.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร                             | 121.00 | 69.16  | 74.97%   | 372.14   | 293.08   | 26.98%   |
| 1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                              | 88.84  | 24.61  | 261.08%  | 205.93   | 128.56   | 60.18%   |
| 2) ค่าใช้จ่ายบริหาร                                   | 32.16  | 44.55  | -27.82%  | 166.21   | 164.52   | 1.03%    |
| 7.EBIT  | 94.14  | 18.71  | 403.20%  | 177.13   | 240.49   | -26.35%  |
| 8.EBITDA  | 98.09  | 21.92  | 347.54%  | 190.46   | 251.71   | -24.33%  |
| 9.กำไรสำหรับงวด                                       | 75.80  | 13.38  | 466.47%  | 140.56   | 180.94   | -22.32%  |
| 10.กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท                           | 75.82  | 13.28  | 471.07%  | 140.56   | 180.51   | -22.13%  |
| อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)                       |        |        | YoY Chg. |          |          | YoY Chg. |
| 11.อัตรากำไรขั้นต้นรวม**                              | 39.31% | 41.92% | -2.60%   | 40.15%   | 46.94%   | -6.79%   |
| 1) กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวราบ | 37.30% | 38.10% | -0.81%   | 35.58%   | 38.43%   | -2.85%   |
| 2) กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวสูง | 40.67% | 45.12% | -4.45%   | 42.66%   | 47.02%   | -4.36%   |
| 12.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารต่อรายได้จากการขาย          | 22.24% | 33.06% | -10.83%  | 27.31%   | 26.37%   | 0.94%    |
| 13.EBIT margin  | 17.30% | 8.94%  | 8.36%    | 13.00%   | 21.64%   | -8.64%   |
| 14.EBITDA margin                                      | 18.03% | 10.48% | 7.55%    | 13.98%   | 22.65%   | -8.67%   |
| 15.อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด                        | 13.93% | 6.40%  | 7.53%    | 10.32%   | 16.28%   | -5.96%   |
| 16.อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท             | 13.93% | 6.35%  | 7.59%    | 10.31%   | 16.24%   | -5.93%   |

Note: \*รายได้รวมถูกคำนวณจากผลรวมของรายได้จากการขาย รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน

\*\*อัตราส่วนกำไรถูกคำนวณจากการหารกำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขาย

## รายได้

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 1,362.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น เป็นจำนวน 251.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.60 เมื่อเทียบกับปีก่อน ที่มีรายได้จากการขายรวม 1,111.47 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินในโครงการแนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแนวสูงให้แก่ลูกค้า เป็นจำนวน 562.52 ล้านบาท และ 795.82 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการขายรวมอยู่ที่ร้อยละ 41.28 และ 58.40 ตามลำดับ โดยที่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 4.31 ล้านบาทซึ่งมีสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 1 ของรายได้จากการขายรวมทั้งหมด

โดยในปี 2567 บริษัทเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและห้องชุด ของโครงการใหม่ เช่น โครงการออร์สิรินวิลล์ โขตนา จำนวน 51.85 ล้านบาท , โครงการออร์สิรินวิลล์ ทาวน์ จำนวน 25.57 ล้านบาท , โครงการออร์สิรินวิลล์ สันทราษฎร์ จำนวน 39.74 ล้านบาท , โครงการฮาบีแทท รวมโชค จำนวน 39.44 ล้านบาท , โครงการเดอะเน็กซ์รวมโชค ซิตี้ฮอลล์ 1 จำนวน 100.77 ล้านบาท และ โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 จำนวน 59.17 ล้านบาท เป็นต้น

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมี Backlog รวมทั้งหมดอยู่ที่ 502 ยูนิต มูลค่าขายตามสัญญา รวม 1,772.67 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้เข้ามาตั้งแต่ไตรมาสที่ 1/2568 เป็นต้นไป

## ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ปี 2567 และปี 2566 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนจำนวน 815.58 ล้านบาท และ 589.72 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 225.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 547.06 ล้านบาท และ 521.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 25.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.85 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ในปี 2567 อัตรากำไรขั้นต้นรวมของกลุ่มบริษัท เท่ากับร้อยละ 40.15 ของรายได้จากการขาย ซึ่งลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.79 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นรวมต่อรายได้จากการขายอยู่ที่ ร้อยละ 46.94 จากการที่งวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กลุ่มบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการแอสตราสกายริเวอร์ เป็นสำคัญ

## ค่าใช้จ่าย

### ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 205.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.18 จากจำนวน 128.56 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนในการโปรโมทสื่อโฆษณาต่างๆ ของโครงการใหม่ และต้นทุนค่านายหน้าตัวแทนขาย ของโครงการแนวสูง ที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2567 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 166.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.03 จากจำนวน 164.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจที่บริษัทได้วางไว้

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทในปี 2567 มีจำนวน 1.60 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 82.17 จากจำนวน 9.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนแทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

## กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

สำหรับปี 2567 และปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 140.56 ล้านบาท และ 180.51 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 10.29 และ 16.05 ตามลำดับ

## ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,818.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 852.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.49 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือในส่วนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 438.22 ล้านบาท , สินทรัพย์ถาวร ในส่วนของอาคารระหว่างก่อสร้าง ของโรงเรียนนานาชาติ Mill Hill จำนวน 112.56 ล้านบาท และสำนักงานขายของโครงการ Arise Vibe Phuket จำนวน 42.84 ล้านบาท , เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญาจำนวน 131.02 ล้านบาท และเงินมัดจำที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการของแนวราบ จำนวน 80.00 ล้านบาท เป็นต้น

### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 2,362.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 789.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 50.19 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 โดยส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจาก เงินค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ จำนวน 297.38 ล้านบาท , มีเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 188.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2567 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอน 20 ธันวาคม 2569 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด จำนวน 300.00 ล้านบาท (300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000) หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปีเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอะไรซ์ เจริญเมืองและเป็นเงินทุนหมุนเวียน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 0.59 : 1 จาก 0.50 : 1 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 และมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 0.96 : 1 จาก 0.66 : 1 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทยังคงรักษาสมดุลในการลงทุน และมีวินัยทางการเงิน เพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินให้เป็นไปตามนโยบายบริษัท มุ่งสู่เป้าหมายการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง และสร้างผลตอบแทนสู่นักลงทุน

### ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,456.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 62.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.62 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา โดยเป็นผลมาจากกำไรที่เกิดขึ้นในปี 2567 จำนวน 137.77 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 อัตราหุ้นละ 0.05 บาท จำนวนเงิน 75.00 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2567