

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 3/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3/2567 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 3/2567

รายการ	Q3'67	Q2'67	Q3'66	%QoQ	%YoY
หน่วยล้านบาท					
1.รายได้รวม*	440.80	182.99	208.91	140.78%	112.94%
2.รายได้จากการขายรวมอสังหาริมทรัพย์	439.78	182.47	204.51	141.02%	115.04%
1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวราบ	98.35	108.53	82.98	-9.39%	18.52%
2) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวสูง	340.43	72.87	53.53	367.16%	535.97%
3) รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	67.00		-100.00%
4) รายได้จากการเช่าและบริการ	1.01	1.08	1.00	-5.32%	0.58%
3.รวมรายได้อื่น	0.82	0.51	2.39	58.37%	-65.95%
4.ต้นทุนขายรวม	251.70	110.70	88.55	127.38%	190.81%
1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวราบ	62.89	69.65	48.86	-9.72%	28.71%
2) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวสูง	188.81	41.04	29.98	360.05%	530.30%
3) ต้นทุนขายการขายที่ดิน	-	-	7.74		-100.00%
5.กำไรขั้นต้นรวม	188.08	71.77	117.98	162.05%	59.44%
1) กำไรขั้นต้นอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวราบ	35.48	38.88	34.12	-8.80%	3.92%
2) กำไรขั้นต้นอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวสูง	151.81	31.83	23.57	378.34%	543.19%
3) กำไรขั้นต้นจากการขายที่ดิน	-	-	59.28		-100.00%
6.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	114.30	73.04	65.15	56.49%	75.44%
1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	70.29	24.77	22.34	183.73%	214.55%
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	44.02	48.27	42.81	-8.81%	2.82%
7.EBIT	74.52	(1.20)	55.18	NA	35.04%
8.EBITDA	77.91	2.08	58.12	3690.03%	34.05%
9.กำไรสุทธิ	58.85	(2.32)	43.08	NA	31.58%
10.กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	58.88	(2.34)	42.83	NA	32.31%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)				QoQ Chg.	YoY Chg.
11.อัตรากำไรขั้นต้นรวม**	42.77%	39.33%	57.88%	3.43%	-14.91%
1) กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวราบ	36.08%	35.82%	41.12%	0.23%	-5.06%
2) กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์- โครงการแนวสูง	44.54%	43.88%	44.04%	0.66%	0.50%
12.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารต่อรายได้จากการขาย	25.99%	40.03%	31.86%	-14.04%	-5.87%
13.EBIT margin	16.94%	-0.66%	26.98%	17.60%	-10.04%
14.EBITDA margin	17.71%	1.13%	28.42%	16.59%	-10.70%
15.อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อกำไรขั้นต้น	12.88%	-1.27%	21.05%	14.15%	-8.17%
16.อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	12.88%	-1.28%	20.94%	14.17%	-8.08%

Note: *รายได้รวมถูกคำนวณจากผลรวมของรายได้จากการขาย, รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน

**อัตราส่วนกำไรขั้นต้นถูกคำนวณจากการหารกำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขาย

รายได้

ในไตรมาสที่ 3/2567 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 439.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น เป็นจำนวน 257.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 141.02 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ที่มีรายได้จากการขายรวม 182.47 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 235.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.04 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้จากการขายรวม 204.51 ล้านบาท

โดยไตรมาสที่ 3/2567 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินในโครงการแนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแนวสูงให้แก่ลูกค้า เป็นจำนวน 98.35 ล้านบาท และ 340.43 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 22.32 และ 77.26 ตามลำดับ โดยที่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 1.01 ล้านบาทซึ่งมีสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 1 ของรายได้รวมทั้งกลุ่ม

ยอดขาย ประจำไตรมาสที่ 3/2567 สิ้นสุด 30 กันยายน 2567 บริษัทมียอดขายเป็นจำนวน 168 หน่วย มูลค่า 684.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 298.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 77.54 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นยอดขายของแนวราบ 47 หน่วย มูลค่า 233.05 ล้านบาท หลักๆ ได้แก่ โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง 14 หน่วย มูลค่า 63.24 ล้านบาท โครงการฮาปีเทค ซุปเปอร์ไฮเวย์ 6 หน่วย มูลค่า 49.69 ล้านบาท โครงการฮาปีเทค วงแหวนสันกำแพง 5 หน่วย มูลค่า 35.55 ล้านบาท โครงการอรสิรินวิลล์ สันทราย 8 หน่วย มูลค่า 27.08 ล้านบาท เป็นต้น และมียอดขายในส่วน of โครงการแนวสูงประจำไตรมาสที่ 3/2567 จำนวน 121 หน่วย มูลค่า 451.15 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ยอดขายมาจากโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ 59 หน่วย มูลค่า 290.51 ล้านบาท โครงการเดอะเน็กซ์ รวมโชคซิตี้ฮอลล์ 1 30 หน่วย มูลค่า 71.87 ล้านบาท โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง 12 หน่วย มูลค่า 35.11 ล้านบาท และ โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 11 หน่วย มูลค่า 26.95 ล้านบาท เป็นต้น

โดยเฉพาะโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแนวสูง ที่เป็น Flagship อีกหนึ่งโครงการของกลุ่มบริษัท มียอดขายสะสมตั้งแต่เปิดตัวจนถึงไตรมาสที่ 3/2567 อยู่ที่ 254 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 54.16 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เปิดขาย มูลค่าขาย 798.16 ล้านบาท แบ่งเป็นลูกค้าต่างชาติ 198 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 77.95 มูลค่าขาย 654.65 ล้านบาท เป็นลูกค้าคนไทย จำนวน 56 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22.05 มูลค่าขาย 143.51 ล้านบาท โดยคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าภายในไตรมาสที่ 3/2568

ณ 30 กันยายน 2567 บริษัทมี Backlog รวมทั้งหมดอยู่ที่ 420 หน่วย มูลค่าขายรวม 1,393 ล้านบาท

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 3/2567 และไตรมาสที่ 3/2566 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนจำนวน 251.70 ล้านบาท และ 86.55 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 165.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 190.81 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 188.08 ล้านบาท และ 117.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 70.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 59.44 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 3/2567 อัตรากำไรขั้นต้นรวมของกลุ่มบริษัท เท่ากับร้อยละ 42.77 ของรายได้จากการขาย ซึ่งลดลงคิดเป็นร้อยละ 14.91 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นรวมต่อรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 57.68 จากการที่งวดเดียวกันของปีก่อนหน้า กลุ่มบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการแอสตราสกายริเวอร์เป็นสำคัญ

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 70.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 214.55 จากจำนวน 22.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนในการโปรโมทสื่อโฆษณาต่างๆ ของโครงการใหม่ และต้นทุนค่านายหน้าตัวแทนขาย ของโครงการแนวสูง ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 44.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.82 จากจำนวน 42.81 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายละเอียดหลักๆ มีดังนี้ ค่าใช้จ่ายในส่วนของโรงเรียนนานาชาติ Mill Hill จำนวน 2.11 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน จำนวน 2.63 ล้านบาท ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจที่บริษัทได้วางไว้

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทในไตรมาสที่ 3/2567 มีจำนวน 0.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 193.75 จากจำนวน 0.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้

กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 และ ไตรมาสที่ 3/2566 กลุ่มบริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 56.66 ล้านบาท และ 42.83 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 12.86 และ 20.63 ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,550.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 584.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.73 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือในส่วน ของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 490.32 ล้านบาท ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า ของโครงการอะไรซ์เจริญเมือง จำนวน 39.26 ล้านบาท เป็นต้น

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 2,167.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 594.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 37.78 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 โดยส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจาก เงินค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็น รายได้ของโครงการ อะไรซ์เจริญเมือง จำนวน 126.84 ล้านบาท มีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่อนุมัติเพิ่มของโครงการ อะไรซ์ ไวร์ ภูเก็ต , อรสิรินวิลล์ ทาวน์ รวม 180.00 ล้านบาท , มีเงินกู้ระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 120.00 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2567 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งครบ กำหนดไถ่ถอน 20 ธันวาคม 2569 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด จำนวน 300.00 ล้านบาท (300,000 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 1,000) หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปีเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอะไรซ์ เจริญเมืองและเป็นเงินทุน หมุนเวียน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 0.60 : 1 จาก 0.50 : 1 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 และมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 0.91 : 1 จาก 0.66 : 1 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทยังคงรักษาสถิติในการลงทุน และมีวินัยทางการเงิน เพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินให้เป็นไปตามนโยบาย บริษัท มุ่งสู่เป้าหมายการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง และสร้างผลตอบแทนสู่นักลงทุน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,383.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.24 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.43 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านมา โดยเป็นผลมาจากการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2566 อัตราหุ้นละ 0.05 บาท จำนวนเงิน 75.00 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2/2567