

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 1/2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1/2568 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวดไตรมาสที่ 1/2568

รายการ	Q1'68	Q1'67	%YoY
หน่วย: ล้านบาท			
1.รายได้รวม*	438.70	196.68	123.08%
2.รายได้จากการขายรวมอสังหาริมทรัพย์	437.82	196.22	123.13%
1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์-โครงการแนวราบ	274.73	109.04	151.94%
2) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์-โครงการแนวสูง	161.82	77.31	109.32%
3) รายได้จากการขายที่ดิน	-	8.75	-100.00%
4) รายได้จากการเช่าและบริการ	1.27	1.12	13.79%
3.รวมรายได้อื่น	0.88	0.44	99.58%
4.ต้นทุนขายรวม	248.27	122.95	101.93%
1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์-โครงการแนวราบ	151.55	75.05	101.93%
2) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์-โครงการแนวสูง	96.72	45.37	113.19%
3) ต้นทุนขายการขายที่ดิน	-	2.53	-100.00%
5.กำไรขั้นต้นรวม	189.55	73.27	158.71%
1) กำไรขั้นต้นอสังหาริมทรัพย์-โครงการแนวราบ	123.18	33.99	262.36%
2) กำไรขั้นต้นอสังหาริมทรัพย์-โครงการแนวสูง	85.10	31.94	103.82%
3) กำไรขั้นต้นจากการขายที่ดิน	-	6.22	-100.00%
6.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	136.82	63.79	114.19%
1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	88.93	22.02	303.75%
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	47.70	41.78	14.21%
7.EBIT	53.80	9.67	456.11%
8.EBITDA	57.83	12.86	348.25%
9.กำไรสำหรับงวด	38.64	10.42	270.93%
10.กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	38.59	10.42	270.45%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)			
11.อัตรากำไรขั้นต้นรวม**	43.29%	37.34%	5.95%
1) กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์-โครงการแนวราบ	44.84%	31.17%	13.86%
2) กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์-โครงการแนวสูง	40.23%	41.31%	-1.08%
12.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหารต่อรายได้จากการขาย	31.21%	32.51%	-1.30%
13.EBIT margin	12.28%	4.93%	7.36%
14.EBITDA margin	13.16%	6.55%	6.61%
15.อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	8.83%	5.31%	3.52%
16.อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	8.81%	5.31%	3.50%

Note: *รายได้รวมถูกคำนวณจากผลรวมของรายได้จากการขาย, รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน

**อัตราส่วนกำไรขั้นต้นถูกคำนวณจากการหารกำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขาย

รายได้

ในไตรมาสที่ 1/2568 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 437.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 241.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 123.13 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้จากการขายรวม 196.22 ล้านบาท

โดยไตรมาสที่ 1/2568 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินในโครงการแนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแนวสูงให้แก่ลูกค้า เป็นจำนวน 274.73 ล้านบาท และ 161.82 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 62.75 และ 36.96 ตามลำดับ โดยที่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 1.27 ล้านบาทซึ่งมีสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 1 ของรายได้รวมทั้งหมด

ยอดขาย ประจำไตรมาสที่ 1/2568 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2568 บริษัทมียอดขายเป็นจำนวน 325 หน่วย มูลค่า 1,306.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 901.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 222.84 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มียอดขายจำนวน 404.66 ล้านบาท โดยเป็นยอดขายของโครงการแนวราบ จำนวน 65 หน่วย มูลค่า 431.94 ล้านบาท โครงการหลัก ได้แก่ โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง 27 หน่วย มูลค่า 146.89 ล้านบาท , โครงการฮาบีแทท รวมโชค 6 หน่วย มูลค่า 86.89 ล้านบาท , โครงการฮาบีแทท วงแหวนสันกำแพง 10 หน่วย มูลค่า 71.31 ล้านบาท , โครงการฮาบีแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ 7 หน่วย มูลค่า 64.21 ล้านบาท และ โครงการบีลีฟ รวมโชค 5 หน่วย มูลค่า 25.52 ล้านบาท เป็นต้น ส่วนยอดขายของโครงการแนวสูงมี จำนวน 260 หน่วย มูลค่า 874.48 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ยอดขายมาจากโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ 40 หน่วย มูลค่า 113.66 ล้านบาท , โครงการแอสตรา สกายริเวอร์ 16 หน่วย มูลค่า 80.23 และ โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 11 หน่วย มูลค่า 28.75 ล้านบาท เป็นต้น

โดยเฉพาะโครงการอะไรซ์ ไวป์ ภูเก็ต ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแนวสูง ที่เป็น Flagship อีกหนึ่งโครงการของกลุ่มบริษัทที่เปิดตัวในเดือน ธันวาคม ปี 2567 โดยมียอดขายสะสมจนถึงไตรมาสที่ 1/2568 อยู่ที่ 189 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 45.99 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เปิดขาย มูลค่าขายรวม 657.80 ล้านบาท โดยคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ ภายในไตรมาสที่ 3/2569

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมี Backlog รวมทั้งหมดอยู่ที่ 724 หน่วย มูลค่าขายตามสัญญา รวม 2,597.02 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้เข้ามาตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2568 เป็นต้นไป สำหรับโครงการที่แล้วเสร็จ

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ไตรมาสที่ 1/2568 และไตรมาสที่ 1/2567 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายจำนวน 248.27 ล้านบาท และ 122.95 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 125.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.93 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 189.55 ล้านบาท และ 73.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 116.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 158.71 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 1/2568 อัตรากำไรขั้นต้นรวมของกลุ่มบริษัท เท่ากับร้อยละ 43.29 ของรายได้จากการขาย ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.95 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นรวมต่อรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 37.34 โดยเพิ่มขึ้นจากโครงการเนบราป เป็นสำคัญ

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาสที่ 1/2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 88.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 303.75 จากจำนวน 22.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนในการโปรโมทสื่อโฆษณาต่างๆ ของโครงการใหม่ และต้นทุนค่านายหน้าตัวแทนขาย ของโครงการแนวสูง ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาสที่ 1/2568 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 47.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.21 จากจำนวน 41.76 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจที่บริษัทได้วางไว้

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทในไตรมาสที่ 1/2568 มีจำนวน 4.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 4.12 ล้านบาท จากจำนวน 0.35 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีดอกเบี้ยจ่ายจากหุ้นกู้ ที่กลุ่มบริษัทได้ออกหุ้นกู้ในไตรมาสที่ 2/2567

กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

สำหรับไตรมาสที่ 1/2568 และ ไตรมาสที่ 1/2567 กลุ่มบริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 38.59 ล้านบาท และ 10.42 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 8.81 และ 5.31 ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,244.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 425.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.83 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้างเหลือ เช่น ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง จำนวน 157.37 ล้านบาท , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของโครงการเดอะ แบคยาร์ด มหิตล คอมมูนิตี้ มอลล์ จำนวน 146.33 ล้านบาท และ ที่ดินรอการพัฒนา ของโครงการอะไรซ์ บิสซิเนส พาร์ค ที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต จำนวน 33.67 ล้าน เป็นต้น

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 2,749.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 386.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.38 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2567 โดยส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจาก หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ทางการเงิน จำนวน 159.79 ล้านบาท เป็นของโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ และ โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต เป็นสำคัญ , เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่อนุมัติเพิ่มของโครงการฮาบีแพท มหิตล จำนวน 134.00 ล้านบาท และเงินกู้ของโรงเรียนนานาชาติ มิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย จำนวน 62.10 ล้านบาท รวมถึง เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่อนุมัติเพิ่มของโครงการ เดอะ แบคยาร์ด มหิตล จำนวน 90.00 ล้านบาท เป็นต้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 0.68 : 1 จาก 0.59 : 1 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2567 และมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.10 : 1 จาก 0.96 : 1 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทยังคงรักษาสถิติในการลงทุน และมีวินัยทางการเงิน เพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินให้เป็นไปตามนโยบาย บริษัท มุ่งสู่เป้าหมายการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง และสร้างผลตอบแทนสู่นักลงทุน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,494.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 38.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.57 เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา โดยเป็นผลมาจากกำไรที่เกิดขึ้นของ ไตรมาส ที่ 1/2568