

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปี 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับปี 2568

รายการ	ประจำปี		
	2568	2567	%YoY
หน่วย:ล้านบาท			
1.รายได้รวม*	2,117.56	1,366.02	55.02%
2.รายได้จากการขายรวมอสังหาริมทรัพย์	2,108.25	1,362.65	54.72%
1) รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	913.03	553.77	64.88%
2) รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	1,178.71	795.82	48.11%
3) รายได้จากการขายที่ดิน	0.00	8.75	-100.00%
4) รายได้จาก Mill Hill International School Thailand	10.77	0.00	
5) รายได้จากการเช่าและบริการ	5.74	4.31	33.20%
3.รวมรายได้อื่น	9.31	3.37	176.09%
4.ต้นทุนขายรวม	1,239.71	815.58	52.00%
1) ต้นทุนขายโครงการแนวราบ	527.86	356.73	47.97%
2) ต้นทุนขายโครงการแนวสูง	691.17	456.32	51.46%
3) ต้นทุนขายการขายที่ดิน	0.00	2.53	-100.00%
4) ต้นทุนขาย Mill Hill International School Thailand	20.68	0.00	
5.กำไรขั้นต้นรวม	868.54	547.06	58.76%
1) กำไรขั้นต้นโครงการแนวราบ	385.18	197.04	95.48%
2) กำไรขั้นต้นโครงการแนวสูง	487.54	339.50	43.61%
3) กำไรขั้นต้นจากการขายที่ดิน	0.00	6.22	-100.00%
4) กำไรขั้นต้น Mill Hill International School Thailand	-9.92	0.00	
6.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	583.64	372.14	56.84%
1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	362.33	205.93	75.95%
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	221.31	166.21	33.15%
7.EBIT	293.60	177.13	65.75%
8.EBITDA	317.34	190.46	66.62%
9.กำไรสำหรับงวด	226.38	140.56	61.06%
10.กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	226.28	140.56	60.99%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ(%)			YoY Chg.
11.อัตรากำไรขั้นต้นรวม**	41.20%	40.15%	1.05%
1) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวราบ	42.19%	35.58%	6.60%
2) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวสูง	41.36%	42.66%	-1.30%
12.SG&A ต่อรายได้จากการขาย	27.68%	27.31%	0.37%
13.EBIT margin	13.93%	13.00%	0.93%
14.EBITDA margin	15.05%	13.98%	1.08%
15.อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	10.69%	10.29%	0.40%
16.อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	10.69%	10.29%	0.40%

รายได้

ในปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 2,108.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 745.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.72 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้จากการขายรวม 1,362.65 ล้านบาท

โดยในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินในโครงการแนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแนวสูงให้แก่ลูกค้า เป็นจำนวน 913.03 ล้านบาท และ 1,178.71 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 43.12 และ 55.66 ตามลำดับ บริษัทมีรายได้จากโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย จำนวน 10.77 ล้านบาท และรายได้จากการให้เช่าและบริการ จำนวน 5.74 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 1 ของรายได้รวมทั้งกลุ่ม

ยอดขาย ประจำปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดขายเป็นจำนวน 937 ยูนิต มูลค่า 3,642.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,267.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 53.35 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มียอดขายจำนวน 2,375.38 ล้านบาท โดยยอดขายของโครงการแนวราบมีจำนวน 255 ยูนิต มูลค่า 1,398.98 ล้านบาท โครงการหลัก ได้แก่ โครงการบิลลี่ วงแหวนสันกำแพง จำนวน 100 ยูนิต มูลค่า 470.90 ล้านบาท , โครงการฮาปีแทท วงแหวนสันกำแพง จำนวน 63 ยูนิต มูลค่า 387.31 ล้านบาท , โครงการฮาปีแทท รวมโชค จำนวน 10 ยูนิต มูลค่า 148.87 ล้านบาท , โครงการฮาปีแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ จำนวน 14 ยูนิต มูลค่า 112.96 ล้านบาท , โครงการออร์สิรินวิลล์ สันทราย จำนวน 25 ยูนิต มูลค่า 94.36 ล้านบาท และ โครงการบิลลี่ สันทราย แม่โจ้ จำนวน 18 ยูนิต มูลค่า 70.21 ล้านบาท เป็นต้น

ในส่วนยอดขายของโครงการแนวสูงมีจำนวน 682 ยูนิต มูลค่า 2,243.63 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ยอดขายมาจากโครงการอะไรซ์ ไวป์ ภูเก็ต จำนวน 312 ยูนิต มูลค่า 1,080.64 ล้านบาท , โครงการดิ แอสตรา อินฟินิท จำนวน 98 ยูนิต มูลค่า 414.99 ล้านบาท , โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จำนวน 81 ยูนิต มูลค่า 219.93 ล้านบาท , โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง จำนวน 69 ยูนิต มูลค่า 172.80 ล้านบาท และ โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 3 จำนวน 36 ยูนิต มูลค่า 96.10 ล้านบาท เป็นต้น

ในส่วนของโครงการอะไรซ์ ไวป์ ภูเก็ต ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแนวสูง ที่เป็น Flagship อีกหนึ่งโครงการของกลุ่มบริษัทที่เปิดตัวในเดือน ธันวาคม ปี 2567 มียอดขายสะสมจนถึงไตรมาสที่ 4/2568 อยู่ที่ 320 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 76.01 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดที่เปิดขาย มีมูลค่าขายสะสมรวม 1,107.98 ล้านบาท โดยคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ ภายในไตรมาสที่ 4/2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมี Backlog รวมทั้งหมดอยู่ที่ 870 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าขายตามสัญญา รวม 3,169.50 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้เข้ามาตั้งแต่ไตรมาสที่ 1/2569 เป็นต้นไป สำหรับโครงการที่แล้วเสร็จ

สำหรับธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ได้เริ่มเปิดปีการศึกษาแรกตั้งแต่เดือนกันยายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามแผน และเริ่มรับรู้ค่าธรรมเนียมทางการศึกษารวม 10.77 ล้านบาท โดยในระยะแรกให้บริการการศึกษาทั้งสิ้น 7 ชั้น ปี ตั้งแต่ระดับ Nursery ถึง Year 6 ปัจจุบันมีนักเรียนจำนวน 81 คน โรงเรียนมีแผนจะทยอยเปิดชั้นปีจนถึง Year 13 ภายในปี 2571 พร้อมทั้งเปิดอาคารเอนกประสงค์ต่างๆ เช่น อาคารหอประชุม Sport Complex ที่ครอบคลุม สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ โอลิมปิก, สนามกีฬาเทนนิส, สนามฟุตบอลขนาดมาตรฐานพร้อมลู่วิ่ง และอาคารอิมเนเซียมที่ทันสมัย นอกจากนี้ยังมี Boarding School เพื่อเตรียมรองรับการขยายตัวของโรงเรียนในอนาคต

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ในปี 2568 และปี 2567 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายและบริการจำนวน 1,239.71 ล้านบาท และ 815.58 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 424.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.00 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสามารถ จำแนกออกเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย รายละเอียดดังนี้

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2568 และปี 2567 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนขายจำนวน 1,219.03 ล้านบาท และ 815.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 403.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.47 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 872.72 ล้านบาท และ 547.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 325.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น ร้อยละ 59.53 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ในปี 2568 มีต้นทุนทางการศึกษาจำนวน 20.68 ล้านบาท และมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 9.91 ล้านบาท เนื่องจากได้เริ่มเปิดปีการศึกษาเป็นปีแรก ตั้งแต่เดือนกันยายน 2568 ส่งผลให้ รายได้ยังไม่ครอบคลุมต้นทุนในช่วงเริ่มต้นดำเนินงาน ทั้งนี้ ผลขาดทุนขั้นต้นดังกล่าวเป็นไปตามแผนธุรกิจในช่วงเริ่มต้น ดำเนินงานของโรงเรียน

บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 868.54 ล้านบาท และ 547.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 321.48 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 58.77 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งในปี 2568 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท เท่ากับร้อยละ 41.20 ของรายได้จากการขาย ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.05 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไร ขั้นต้นต่อรายได้จากการขายอยู่ที่ ร้อยละ 40.15 โดยเพิ่มขึ้นจากโครงการแนวราบ เป็นสำคัญ

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 362.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.95 จากจำนวน 205.93 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการโปรโมทสื่อโฆษณาต่างๆ ของ โครงการใหม่ และต้นทุนค่านายหน้าตัวแทนขายของโครงการแนวสูงเป็นสำคัญ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปร ไปตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2568 กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 221.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.15 จากจำนวน 166.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจซึ่งเป็นไป ตามแผนธุรกิจที่บริษัทได้วางไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ที่เปิดดำเนินการ เป็นปีแรก

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทในปี 2568 มีจำนวน 1.21 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.84 จากจำนวน 1.60 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าที่ แสดงในงบฐานะการเงิน แทนการบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงิน

กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

สำหรับปี 2568 และปี 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 226.28 ล้านบาท และ 140.56 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 10.69 และ 10.29 ตามลำดับ

สรุปผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับปี 2568 แยกตามกลุ่มธุรกิจ

สรุปผลการดำเนินงาน	2567 Actual	2568 Actual
รายได้รวม	1,366.02	2,117.56
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	1,366.02	2,105.53
แบบราบ	562.51	1,022.52
แบบสูง	795.82	1,087.81
อื่น ๆ	7.68	13.79
รายได้ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ		12.03
รายได้ธุรกิจพื้นที่เช่าและบริการ		0.00
ต้นทุนขาย	832.79	1,232.53
กำไรขั้นต้น	533.23	885.03
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	209.87	365.71
ค่าใช้จ่ายบริหาร	131.80	202.75
กำไรสุทธิ	140.56	225.83
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	140.56	278.29
ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ		-47.29
ธุรกิจพื้นที่เช่าและบริการ		-5.17
% GP	39.04%	41.79%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	39.04%	42.46%
ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติ		-74.45%
ธุรกิจพื้นที่เช่าและบริการ		-26.42%
% NP	10.29%	10.66%

ฐานะการเงิน

งบฐานะการเงิน	2568	2567	%YoY
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,613.22	4,095.39	12.64%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,319.27	723.02	82.47%
รวมสินทรัพย์	5,932.48	4,818.41	23.12%
หนี้สินหมุนเวียน	2,586.21	1,847.79	39.96%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	694.42	514.57	34.95%
รวมหนี้สิน	3,280.62	2,362.37	38.87%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,651.86	2,456.04	7.97%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,932.48	4,818.41	23.12%

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,932.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,114.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.12 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ จำนวน 427.69 ล้านบาท จากห้องชุดเพื่อขาย ของโครงการอะไรซ์ เจริญเมือง และที่ดินพัฒนาโครงการ ดิแอสต้า อินฟินิท เป็นสำคัญ , อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของโครงการเดอะ แบ็คคอร์ต มหิตล คอมมูนิตี้ มอลล์ จำนวน 218.22 ล้านบาท , อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย จำนวน 181.57 ล้านบาท และ ที่ดินรอการพัฒนา ของโครงการต่างๆ เพื่อที่จะพัฒนาต่อไปในอนาคต รวมจำนวน 157.25 ล้านบาท เป็นต้น

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 3,280.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 918.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 38.87 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจาก หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน จำนวน 429.81 ล้านบาท เป็นของโครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต , โครงการดิ แอสตรา อินฟินิท และ โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ เป็นสำคัญ รวมถึง เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่อนุมัติเพิ่มของโครงการดิ แอสตรา อินฟินิท จำนวน 148.00 ล้านบาท , โครงการเดอะ แบ็คคอร์ต มหิตลฯ จำนวน 114.99 ล้านบาท และ โรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย จำนวน 114.36 ล้านบาท เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 0.63 : 1 จาก 0.59 : 1 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.24 : 1 จาก 0.96 : 1 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทยังคงรักษาสมดุลในการลงทุน และมีวินัยทางการเงิน เพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินให้เป็นไปตามนโยบายบริษัท เงื่อนไขของสถาบันการเงินที่บริษัทมีวงเงิน รวมไปถึงข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินของหุ้นกู้ เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง และสร้างผลตอบแทนสู่ผู้ลงทุน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,651.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 195.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 7.97 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ผ่านมา โดยเป็นผลมาจากกำไรที่เกิดขึ้นในปี 2568 จำนวน 226.28 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายเงินปันผล จำนวน 30.00 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

ในไตรมาส 4 ปี 2568 บริษัทเดินหน้าขับเคลื่อนการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) อย่างต่อเนื่อง โดยบูรณาการแนวทางความยั่งยืนเข้ากับกระบวนการพัฒนาโครงการ การก่อสร้าง การบริหารจัดการองค์กร และการกำกับดูแลกิจการ เพื่อรองรับความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย นักลงทุน และหน่วยงานกำกับดูแล

บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิด Green Design และ Resource Efficiency ควบคู่กับการยกระดับมาตรฐานธรรมาภิบาล การบริหารความเสี่ยง และการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมถึงการดูแลผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าอย่างเป็นระบบ