

วันที่ 27 ตุลาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้นำส่งงบการเงินประจำไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ 124.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 112.02 ล้านบาทจากงวดเดียวกันปีก่อนหน้าที่มีกำไรสุทธิ 12.48 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงผลการดำเนินงานสามารถอธิบายได้ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม (ฉบับสอบทาน)				การเปลี่ยนแปลง	
	งวด 6 เดือนแรก ปี 2566		งวด 6 เดือนแรก ปี 2565		ล้านบาท	สัดส่วน
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน		
รายได้	697.78	100.00%	284.37	100.00%	413.41	145.38%
ต้นทุน	381.67	54.70%	175.73	61.80%	205.94	117.19%
กำไรขั้นต้น	316.10	45.30%	108.64	38.20%	207.46	190.96%
รายได้อื่น	9.26	1.33%	1.10	0.39%	8.16	743.76%
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่าย	325.37	46.63%	109.74	38.59%	215.63	196.49%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	81.61	11.70%	25.48	8.96%	56.13	220.32%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	77.16	11.06%	62.84	22.10%	14.32	22.78%
รวมค่าใช้จ่าย	158.77	22.75%	88.32	31.06%	70.45	79.76%
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย และภาษีเงินได้	166.60	23.88%	21.42	7.53%	145.18	677.77%
รายได้ทางการเงิน	0.90	0.13%	1.90	0.67%	(1.00)	(52.75%)
ต้นทุนทางการเงิน	8.17	1.17%	3.30	1.16%	4.87	147.70%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	159.32	22.83%	20.02	7.04%	139.31	695.92%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34.82	4.99%	7.54	2.65%	27.29	362.12%
กำไรสำหรับปี	124.50	17.59%	12.48	4.34%	112.02	897.44%
กำไรส่วนของบริษัท ใหญ่	124.40	17.57%	12.14	4.22%	112.27	924.84%

หมายเหตุ: สัดส่วนต่อรายได้ ยกเว้น กำไรสำหรับปี และกำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จะคำนวณสัดส่วนต่อ รายได้รวม ซึ่งมาจากผลรวมของ รายได้ รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน โดยในงวด 6 เดือนแรกปี 2565 และ 2566 เท่ากับ 287.37 ล้านบาท และ 707.94 ล้านบาท ตามลำดับ
รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการรับเงินของเงินสัญญา ดอกเบี้ยรับ ตัดบัญชีเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน (เกิดในงวด 6 เดือนแรกปี 2566) เป็นต้น

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท	งวด 6 เดือนแรก ปี 2566		งวด 6 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	168.78	23.87%	200.32	70.17%
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	527.46	74.60%	83.50	29.25%
รายได้จากการขาย	696.23	98.47%	283.81	99.42%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ ¹	1.55	0.22%	0.56	0.20%
รายได้จากการดำเนินงาน	697.78	98.69%	284.37	99.62%
รายได้อื่น ²	9.26	1.31%	1.10	0.38%
รายได้รวม	707.04	100.00%	285.47	100.00%

หมายเหตุ: /1 การให้เช่าอาคารพาณิชย์(นอกพื้นที่จัดสรร) หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์โครงการแนวสูง เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์โครงการเน็กซ์ 1 - 3 อาคารพาณิชย์ (นอกพื้นที่จัดสรร) ที่เดิมใช้เป็นสำนักงานขายถูกนำมาปล่อยเช่า รวมถึงที่ดินเปล่าที่กลุ่มบริษัทถือกรรมสิทธิ์อยู่เพื่อรอนำไปพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทจะมีการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยพิจารณาการให้เช่าระยะสั้นแก่บุคคลอื่น

/2 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นๆ เช่น รายได้จากการรับเงินจอง ดอกเบี้ยรับ การตัดบัญชีเจ้าหนี้เงินประกันผลงานค่าง (เฉพาะยอดค่างค้างตั้งแต่ช่วงปี 2555 - 2560 ถูกกลับรายการรับรู้เป็นรายได้อื่นในงวด 6 เดือนแรกปี 2566) เป็นต้น

รายได้

รายได้เกือบทั้งหมดของกลุ่มบริษัทมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูงสำหรับงวด 6 เดือนแรกปี 2566 รวมประมาณ 98.47% ประกอบด้วยแนวราบ 23.87% และ แนวสูงประมาณ 74.60% สำหรับรายได้ให้เช่าจะมีสัดส่วนไม่ถึง 1% ของรายได้รวม สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2565 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและให้เช่า 284.37 ล้านบาท และ 697.78 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 413.41 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 145.38% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เหลือของ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ โครงการประเภทคอนโดมิเนียมแนวสูงขนาดใหญ่ ที่ถูกวางเป็นโครงการ Flagship ของกลุ่มบริษัท โดย ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2566 มีความคืบหน้าขายแล้วกว่า 63.99% (คงเหลือขาย 177 ยูนิต มูลค่าขายรวม 855 ล้านบาท)

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ การกำหนดราคาขายผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตั้งแต่ลูกค้าฐานะปานกลางถึงบน การบริหารจัดการต้นทุนทั้งต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง การให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นที่จะเสนอให้ลูกค้าสำหรับแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น โดยในงวด 6 เดือนแรกปี 2565 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น 108.64 ล้านบาท และ 316.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 38.20% และ 45.30% ตามลำดับ

ในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนเพิ่มขึ้น 205.94 ล้านบาท ตามทิศทางรายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยจะพบว่ากลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้น 316.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 45.30% ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนหน้า เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ ทำให้บริษัทสามารถขายและทำกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย	งวด 6 เดือนแรก ปี 2566		งวด 6 เดือนแรก ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วนจ	ล้านบาท	สัดส่วน
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	81.61	11.70%	25.48	8.96%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	77.16	11.06%	62.84	22.10%
รวมค่าใช้จ่าย	158.77	22.75%	88.32	31.06%

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายผันแปรกับยอดขายได้ในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ได้แก่ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้าบุคคลภายนอก ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และเงินเดือนค่าตอบแทนพนักงานฝ่ายขาย

ในงวด 6 เดือนแรกปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 81.61 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 56.13 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 220.32% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนหน้า สอดคล้องกับยอดขายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของรายการสำคัญ ได้แก่ (1) ค่านายหน้าบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้น 30.29 ล้านบาท จากนายหน้าที่แนะนำลูกค้าต่างชาติมาซื้อโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ เป็นหลัก(2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 17.90 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น (3) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น 8.21 ล้านบาท จากการจัดโปรโมชั่นของแถมให้ลูกค้า เพื่อสนับสนุนการปิดการขายโครงการ เช่น ฟรีโอน ฟรีเครื่องใช้ไฟฟ้า บัตรของขวัญ (Gift voucher) เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายบริหารโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายประจำที่มีอัตราการเติบโตในแต่ละปี แบ่งได้เป็น 4 รายการสำคัญ ได้แก่ เงินเดือนและค่าตอบแทนพนักงานและฝ่ายบริหาร ค่าส่วนกลางนิติบุคคลที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ค่าบริการทางวิชาชีพ และค่าภาษีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย และอื่นๆ

โดยในงวด 6 เดือนแรกปี 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 77.16 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 14.32 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 22.78% เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อนหน้า เนื่องจาก (1) ค่าส่วนกลางนิติบุคคลของห้องชุดที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 3.70 ล้านบาท จากโครงการ ดี แอสตรา สกายริเวอร์ ที่อยู่ระหว่างการขาย ซึ่งจะทยอยลดลงในอนาคตตามการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด (2) ค่าบริการวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เพิ่มขึ้น 2.77 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว (One-time expense)

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทมาจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ซึ่งตามเงื่อนไขจะมีภาระค่าใช้จ่ายคือดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมธนาคาร โดยในงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 8.17 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 4.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 147.70% จากงวดเดียวกันปีก่อนหน้า เนื่องจากภาระหนี้เงินกู้ซื้อที่ดินสำหรับโครงการในอนาคตและกู้สำหรับการจ่ายเงินปันผลบางส่วน

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 124.50 ล้านบาท และอัตรากำไรสุทธิที่ 17.59 % เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อนหน้าที่มีกำไรสุทธิ 12.48 ล้านบาท และอัตรากำไรสุทธิ 4.34% สาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ดิ แอสตรา สกายริเวอร์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง และถือว่าเป็นอีกหนึ่งในโครงการไฮไลท์ของกลุ่มบริษัท ประกอบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายบริหารต่อรายได้รวมลดลง ซึ่งค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ จึงเกิดการประหยัดต่อขนาดเมื่อเทียบกับรายได้เพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจัยที่กล่าวส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น