

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 3/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออร์สิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 204.51 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 61.26 จากจำนวน 527.88 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มีกำไรขั้นต้นจำนวน 117.96 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 50.67 จากจำนวน 239.14 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรสุทธิจำนวน 43.06 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 60.68 จากจำนวน 109.50 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในไตรมาสที่ 3/2565 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ แอสตรา สกายริเวอร์ ซึ่งเป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียมแนวสูงขนาดใหญ่ ทำให้รายได้และกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 3/2565 มีการเติบโตค่อนข้างสูง

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือนของ ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น จำนวน 902.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.09 จากจำนวน 812.25 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน มีกำไรขั้นต้นจำนวน 434.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.81 จากจำนวน 347.78 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรสุทธิจำนวน 167.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.36 จากจำนวน 121.98 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน

## รายได้

บริษัทฯ มีโครงสร้างรายได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท	งวด 3 เดือน สิ้นสุด				งวด 9 เดือน สิ้นสุด			
	30 ก.ย. 66		30 ก.ย. 65		30 ก.ย. 66		30 ก.ย. 65	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	82.98	40.11%	116.78	22.04%	251.76	27.52%	317.09	38.81%
รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	53.53	25.87%	410.80	77.55%	580.98	63.51%	494.30	60.49%
รายได้จากการขายที่ดิน	67.00	32.38%	-	-	67.00	7.32%	-	-
<b>รายได้จากการขาย</b>	<b>203.51</b>	<b>98.36%</b>	<b>527.58</b>	<b>99.59%</b>	<b>899.74</b>	<b>98.35%</b>	<b>811.39</b>	<b>99.30%</b>
รายได้จากการให้เช่าและบริการ /1	1.00	0.48%	0.30	0.06%	2.55	0.28%	0.86	0.11%
รายได้จากการดำเนินงาน	204.51	98.84%	527.88	99.65%	902.29	98.63%	812.25	99.40%
รายได้อื่น /2	2.39	1.16%	1.87	0.35%	12.55	1.37%	4.87	0.60%
<b>รายได้รวม</b>	<b>206.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>529.75</b>	<b>100.00%</b>	<b>914.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>817.12</b>	<b>100.00%</b>

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

/2 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ และรายได้จากการรับเงินจอง เงินทำสัญญา ที่ถูกกลับรายการรับรู้เป็นรายได้อื่น

รายได้หลักโดยส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง สำหรับไตรมาสที่ 3/2566 งวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายจำนวน 203.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.36 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วยรายได้จากแนวราบจำนวน 82.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.11 ส่วนใหญ่ได้แก่รายได้จากโครงการบีลีฟวงแหวนสันกำแพงจำนวน 49.43 ล้านบาท โครงการบีลีฟรวมโชคจำนวน 14.79 ล้านบาท และโครงการฮาปีแพทวงแหวนสันกำแพงจำนวน 11.13 ล้านบาท มีรายได้จากแนวสูงจำนวน 53.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.87 ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการแอสตรา สกายริเวอร์ จำนวน 37.57 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.38 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับรายได้จากการให้เช่าและบริการจะมีสัดส่วนไม่ถึงร้อยละ 1 ของรายได้รวมทั้งหมด

สำหรับงวด 9 เดือนแรก ปี 2566 และ ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้เช่าจำนวน 902.29 ล้านบาท และ 812.25 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ในงวด 9 เดือน ปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 90.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.09 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการแอสตรา สกายริเวอร์ โครงการประเภทคอนโดมิเนียมแนวสูงขนาดใหญ่ของกลุ่มบริษัท และการรักษาระดับการรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง

### ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ไตรมาส 3/2566 งวด 3 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายจำนวน 86.55 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 70.02 จากจำนวน 288.74 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นไปตามทิศทางการลดลงของรายได้จากการขาย และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 117.96 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 50.67 จากจำนวน 239.14 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน

งวด 9 เดือนแรกปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 468.23 ล้านบาท และ 464.47 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.81 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามทิศทางการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น 434.06 ล้านบาท และ 347.78 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 48.11 และร้อยละ 42.82 ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่าย

#### **ต้นทุนในการจัดจำหน่าย**

ไตรมาสที่ 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 22.34 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 65.91 จากจำนวน 65.55 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าตอบแทนนายหน้าขายลดลงตามสัดส่วนของรายได้จากการขายที่ลดลง

สำหรับไตรมาสที่ 3/2566 งวด 9 เดือน บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 103.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.20 จากจำนวน 91.03 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2566

#### **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ไตรมาสที่ 3/2566 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 42.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.62 จากจำนวน 33.81 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากค่าบริการวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นต่อประชาชน เพิ่มขึ้น 9.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว (One-time expense)

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 119.97 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจำนวน 23.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 24.13 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากค่าบริการวิชาชีพที่เกี่ยวข้องกับการยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและค่าธรรมเนียมการยื่นคำขอเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 11.32 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว (One-time expense)

### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทในไตรมาสที่ 3/2566 มีจำนวน 0.06 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 98.76 จากจำนวน 5.12 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

โดยในงวด 9 เดือนแรกปี 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 8.24 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.14 จากจำนวน 8.42 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน

### กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ไตรมาสที่ 3/2566 และ ไตรมาสที่ 3/2565 งวด 3 เดือน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 42.83 ล้านบาท และ 109.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.70 และ 20.63 ตามลำดับ

สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 และ ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 167.23 ล้านบาท และ 121.44 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ 18.28 และ 14.86 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแอสตรา สกายริเวอร์ ในช่วง 9 เดือนของปี 2566 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง และถือว่าเป็นอีกหนึ่งในโครงการไฮไลท์ของกลุ่มบริษัท

### กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 3/2566 และไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทกำไรสุทธิจำนวน 43.06 ล้านบาท และ 109.50 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.81 และ 20.67 ตามลำดับ

ในไตรมาส 3/2566 และไตรมาส 3/2565 สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทกำไรสุทธิจำนวน 167.55 ล้านบาท และ 121.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 18.32 และ 14.93 ตามลำดับ

### ฐานะการเงิน

#### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 3,525.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 186.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.60 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือในส่วนของการระหว่างก่อสร้างจำนวน 282.78 ล้านบาท

#### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,741.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 572.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 48.92 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืม Bridging Laon จาก

สถาบันการเงินมาใช้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในแนวราบจำนวน 2 โครงการ เป็นเงิน 305 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการออกแบบ เมื่อเรียบร้อยแล้วจะมีการแปลงเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคตและจ่ายปันผลบางส่วน

#### ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,784.21 ล้านบาท ลดลงจำนวน 385.20 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 17.76 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลและตั้งสำรองตามกฎหมาย เป็นจำนวน 552.51 ล้านบาท และ 20.10 ล้านบาท ตามลำดับ