

วันที่ 14 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 2/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาสที่ 2/2569

(หน่วย: ล้านบาท, %)

รายการ	งวด 3 เดือน		
	Q2/69	Q2/68	%YoY
1.รายได้รวม*	613.21	362.93	68.96%
2.รายได้จากการขายรวมอสังหาริมทรัพย์	611.79	361.32	69.32%
1) รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	357.07	240.24	48.63%
2) รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	239.00	119.66	99.73%
3) รายได้จาก Mill Hill International School Thailand **	9.28	-	N/A
4) รายได้จากการเช่าและบริการ	6.44	1.42	353.73%
3.รวมรายได้อื่น	1.42	1.61	-11.86%
4.ต้นทุนขายรวม	371.30	208.69	77.92%
1) ต้นทุนขายโครงการแนวราบ	204.05	137.61	48.28%
2) ต้นทุนขายโครงการแนวสูง	152.27	71.09	114.21%
3) ต้นทุนจาก Mill Hill International School Thailand	10.67	-	N/A
4) ต้นทุนจากการเช่าและบริการ	4.30	-	N/A
5.กำไรขั้นต้นรวม	240.49	152.63	57.57%
1) กำไรขั้นต้นโครงการแนวราบ	153.03	102.64	49.09%
2) กำไรขั้นต้นโครงการแนวสูง	86.72	48.57	78.55%
3) กำไรขั้นต้น Mill Hill International School Thailand	(1.39)	-	N/A
4) กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	2.13	1.42	50.33%
6.ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	169.37	120.36	40.72%
1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	103.28	64.30	60.63%
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	66.08	56.06	17.88%
7.EBIT	72.25	33.51	115.58%
8.EBITDA	81.53	38.48	111.85%
9.กำไรสุทธิสำหรับงวด	60.07	25.05	139.80%
10.กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	60.00	25.04	139.68%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)			YoY Chg.
11.อัตรากำไรขั้นต้นรวม***	39.31%	42.24%	-2.93%
1) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวราบ	42.86%	42.72%	0.13%
2) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวสูง	36.29%	40.59%	-4.30%
3) กำไรขั้นต้นจาก Mill Hill International School Thailand	-15.01%	0.00%	-15.01%
4) กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	33.13%	100.00%	-66.87%
12.SG&A ต่อรายได้จากการขาย	27.68%	33.31%	-5.63%
13.EBIT margin	11.81%	9.28%	2.53%
14.EBITDA margin	13.33%	10.65%	2.68%
15.อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	9.80%	6.90%	2.89%
16.อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	9.79%	6.90%	2.89%

Note: *รายได้รวมถูกคำนวณจากผลรวมของรายได้จากการขาย, รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน

**บริษัทเริ่มมีรายได้จาก Mill Hill International School Thailand ในเดือนกันยายน 2568

***อัตราส่วนกำไรขั้นต้นถูกคำนวณจากการหารกำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขาย

รายได้

ในไตรมาสที่ 2/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 611.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 250.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.32 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้จากการขายรวม 361.32 ล้านบาท

โดยในไตรมาสที่ 2/2569 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินในโครงการแนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแนวสูงให้แก่ลูกค้า เป็นจำนวน 357.07 ล้านบาท และ 239.00 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 58.23 และร้อยละ 38.97 ตามลำดับ บริษัทมีรายได้จากโรงเรียนนานาชาติมิสซิสซิปปี ประเทศไทย จำนวน 9.28 ล้านบาท และรายได้จากการให้เช่าและบริการในธุรกิจคอมมูนิตี้ มอลล์ จำนวน 6.44 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมทั้งกลุ่ม

ยอดขายประจำไตรมาสที่ 2/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมียอดขายเป็นจำนวน 137 ยูนิต มูลค่า 652.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 206.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 46.44 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มียอดขายจำนวน 445.38 ล้านบาท โดยยอดขายของโครงการแนวราบมีจำนวน 55 ยูนิต มูลค่า 388.74 ล้านบาท โครงการหลัก ได้แก่ โครงการฮาบีแทท มหิดล จำนวน 5 ยูนิต มูลค่า 127.95 ล้านบาท, โครงการฮาบีแทท วงแหวนสันกำแพง จำนวน 19 ยูนิต มูลค่า 113.42 ล้านบาท, โครงการออร์สิรินวิลล์ สันทราย จำนวน 12 ยูนิต มูลค่า 49.86 ล้านบาท, โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง จำนวน 10 ยูนิต มูลค่า 41.69 ล้านบาท และ โครงการฮาบีแทท รวมโชค จำนวน 3 ยูนิต มูลค่า 37.85 ล้านบาท เป็นต้น

ในส่วนยอดขายของโครงการแนวสูงมีจำนวน 82 ยูนิต มูลค่า 263.49 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ยอดขายมาจากโครงการดิ แอสตรา อินฟินิที จำนวน 15 ยูนิต มูลค่า 70.34 ล้านบาท, โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จำนวน 18 ยูนิต มูลค่า 56.00 ล้านบาท, โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต จำนวน 13 ยูนิต มูลค่า 45.69 ล้านบาท, โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง จำนวน 15 ยูนิต มูลค่า 35.56 ล้านบาท และ โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 3 จำนวน 9 ยูนิต มูลค่า 21.65 ล้านบาท เป็นต้น

ในส่วนของโครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแนวสูง ที่เป็น Flagship อีกหนึ่งโครงการของกลุ่มบริษัทที่เปิดตัวในเดือนธันวาคม ปี 2567 มียอดขายสะสมจนถึงไตรมาสที่ 2/2569 อยู่ที่ 343 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 83.45 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดที่เปิดขาย มีมูลค่าขายสะสมรวม 1,194.40 ล้านบาท โดยคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ ภายในไตรมาสที่ 4/2569

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมี Backlog รวมทั้งหมดอยู่ที่ 1,032 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าขายตามสัญญารวม 4,263.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 141 ยูนิต มาจากโครงการแนวสูง 128 ยูนิต และจากโครงการแนวราบ 13 ยูนิต ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้เข้ามาตั้งแต่ไตรมาสที่ 3/2569 เป็นต้นไป สำหรับโครงการที่แล้วเสร็จ

สำหรับธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ได้เริ่มเปิดปีการศึกษาแรกตั้งแต่เดือนกันยายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจ และในไตรมาสที่ 2/2569 ได้รับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมทางการศึกษารวม 9.28 ล้านบาท โดยในระยะแรกให้บริการการศึกษาทั้งสิ้น 7 ชั้นปี ตั้งแต่ระดับ Nursery ถึง Year 6 ปัจจุบันมีนักเรียนจำนวน 103 คน โรงเรียนมีแผนจะทยอยเปิดชั้นปีจนถึง Year 13 ภายในปี 2571 พร้อมทั้งเปิดอาคารเอนกประสงค์ต่างๆ เช่น อาคารหอประชุม, Sports Complex ที่ครอบคลุม สระว่ายน้ำขนาดโอลิมปิก, สนามกีฬาเทนนิส, สนามฟุตบอลขนาดมาตรฐานพร้อมลู่วิ่ง และอาคารยิมเนเซียมที่ทันสมัย นอกจากนี้ยังมี Boarding School เพื่อเตรียมรองรับการขยายตัวของโรงเรียนในอนาคต

สำหรับธุรกิจคอมมูนิตี้ มอลล์ ซึ่งได้เริ่มเปิดโครงการแรกในชื่อ โครงการเดอะ แบ็คยาร์ด มหิดล คอมมูนิตี้ มอลล์ (The Backyard Mahidol by Ornsirin) เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569 เป็นไปตามแผนธุรกิจ และในไตรมาสที่ 2/2569 บริษัทมีรายได้จากการเช่าและบริการรวม 6.44 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากโครงการเดอะ แบ็คยาร์ด มหิดล คอมมูนิตี้ มอลล์ 3.74 ล้านบาท และรายได้จากการให้เช่าและบริการอื่นๆ อีก 2.69 ล้านบาท โดยโครงการเดอะ แบ็คยาร์ด มหิดล คอมมูนิตี้ มอลล์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 80.70 ของจำนวนพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดจำนวน 3,041.39 ตารางเมตร โดยโครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ ได้ออกแบบในคอนเซ็ปต์ “บ้านใกล้บ้าน” คัดสรรร้านค้าที่รองรับทุกความต้องการ เน้นภาพบรรยากาศที่ผ่อนคลายและพื้นที่สีเขียวสำหรับการพักผ่อน พร้อมผู้ให้บริการที่เป็นกันเองเสมือนครอบครัว เสมือนได้นั่งพักผ่อนอยู่ในสวนหลังบ้าน สถานที่ซึ่งความเรียบง่ายและความสมดุลถูกเติมเต็มในทุกวัน

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ในไตรมาสที่ 2/2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการ จำนวน 371.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 162.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.92 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสามารถจำแนกออกเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย และธุรกิจคอมมูนิตี้ มอลล์ มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาสที่ 2/2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 356.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 147.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.74 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 239.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 88.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 58.56 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ในไตรมาสที่ 2/2569 มีต้นทุนทางการศึกษาจำนวน 10.67 ล้านบาท และมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 1.39 ล้านบาท เนื่องจากได้เริ่มเปิดปีการศึกษาแรกในเดือนกันยายน 2568 ที่ผ่านมา ส่งผลให้รายได้ยังไม่ครอบคลุมต้นทุนในช่วงเริ่มต้นดำเนินงาน ทั้งนี้ ผลขาดทุนขั้นต้นดังกล่าวเป็นไปตามแผนธุรกิจในช่วงเริ่มต้นดำเนินงานของโรงเรียน

สำหรับธุรกิจคอมมูนิตี้ มอลล์ ในไตรมาสที่ 2/2569 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 4.30 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 2.13 ล้านบาท จากโครงการเดอะ แบ็คยาร์ด มหิดล คอมมูนิตี้ มอลล์ เป็นสำคัญ ที่เริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 1/2569

บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 240.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 87.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 57.57 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งในไตรมาสที่ 2/2569 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท เท่ากับร้อยละ 39.31 ของรายได้จากการขาย ลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.93 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 42.24 โดยลดลงจากโครงการแนวสูง เป็นสำคัญ

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาสที่ 2/2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 103.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.63 จากจำนวน 64.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการโปรโมทสื่อโฆษณาต่างๆ ของโครงการใหม่ และต้นทุนค่านายหน้าตัวแทนขายของโครงการแนวสูงเป็นสำคัญ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ผันแปรไปตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาสที่ 2/2569 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 66.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.88 จากจำนวน 56.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจที่บริษัทได้วางไว้

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ในไตรมาสที่ 2/2569 มีจำนวน 0.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.14 จากจำนวน 0.48 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าที่แสดงในงบฐานะการเงิน แทนการบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงิน

กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

สำหรับไตรมาสที่ 2/2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 60.00 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 9.79

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด 6 เดือน ไตรมาสที่ 2/2569

(หน่วย: ล้านบาท, %)

รายการ	งวด 6 เดือน		
	6M/69	6M/68	%YoY
1.รายได้รวม*	1,115.64	801.63	39.17%
2.รายได้จากการขายรวมอสังหาริมทรัพย์	1,113.15	799.14	39.29%
1) รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	639.56	514.97	24.19%
2) รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	444.96	281.48	58.08%
3) รายได้จาก Mill Hill International School Thailand**	18.71	-	N/A
4) รายได้จากการเช่าและบริการ	9.92	2.69	268.99%
3.รวมรายได้อื่น	2.49	2.50	-0.40%
4.ต้นทุนขายรวม	669.28	456.96	46.46%
1) ต้นทุนขายโครงการแนวราบ	362.82	289.15	25.48%
2) ต้นทุนขายโครงการแนวสูง	279.41	167.81	66.50%
3) ต้นทุนขาย Mill Hill International School Thailand	20.55	-	N/A
4) ต้นทุนขายจากการเช่าและบริการ	6.51	-	N/A
5.กำไรขั้นต้นรวม	443.87	342.18	29.72%
1) กำไรขั้นต้นโครงการแนวราบ	276.74	225.82	22.55%
2) กำไรขั้นต้นโครงการแนวสูง	165.55	113.67	45.64%
3) กำไรขั้นต้น Mill Hill International School Thailand	(1.84)	-	N/A
4) กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	3.42	2.69	27.08%
6.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	321.64	256.98	25.16%
1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	195.78	153.22	27.78%
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	125.86	103.76	21.30%
7.EBIT	124.41	87.31	42.49%
8.EBITDA	141.99	96.11	47.74%
9.กำไรสำหรับงวด	100.22	63.69	57.37%
10.กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	100.16	63.62	57.42%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)			YoY Chg.
11.อัตรากำไรขั้นต้นรวม***	39.88%	42.82%	-2.94%
1) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวราบ	43.27%	43.85%	-0.58%
2) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวสูง	37.21%	40.38%	-3.18%
3) กำไรขั้นต้นจาก Mill Hill International School Thailand	-9.84%	0.00%	-9.84%
4) กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	34.44%	100.00%	-65.56%
12.SG&A ต่อรายได้จากการขาย	28.89%	32.16%	-3.26%
13.EBIT margin	11.18%	10.93%	0.25%
14.EBITDA margin	12.76%	12.03%	0.73%
15.อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	8.98%	7.94%	1.04%
16.อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อส่วนที่เป็นของบริษัท	8.98%	7.94%	1.04%

Note: *รายได้รวมถูกคำนวณจากผลรวมของรายได้จากการขาย, รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน

**บริษัทเริ่มมีรายได้จาก Mill Hill International School Thailand ในเดือนกันยายน 2568

***อัตราส่วนกำไรขั้นต้นถูกคำนวณจากการหารกำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขาย

รายได้จากการขายรวม สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 1,113.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น
จำนวน 314.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.29 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายรวม สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 669.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน
212.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.46 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไรขั้นต้นรวม สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 443.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน
101.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.72 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 195.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 42.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.78 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 125.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 22.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.30 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 0.74 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 84.96 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนของบริษัทใหญ่ สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 100.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 36.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.42 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท, %)

งบฐานะการเงิน	30 มิ.ย. 69	31 ธ.ค. 68	%chg.
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,479.61	4,613.22	18.78%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,543.35	1,319.27	16.99%
รวมสินทรัพย์	7,022.96	5,932.48	18.38%
หนี้สินหมุนเวียน	2,777.71	2,586.21	7.40%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,523.17	694.42	119.35%
รวมหนี้สิน	4,300.88	3,280.62	31.10%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,722.08	2,651.86	2.65%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,022.96	5,932.48	18.38%

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,022.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,090.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.38 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ จำนวน 633.47 ล้านบาท จากงานระหว่างก่อสร้างของโครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต, โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ และโครงการฮาปีแทท วงแหวนสันกำแพง เป็นสำคัญ เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา จำนวน 145.07 ล้านบาท จากค่านายหน้าโบรคเกอร์ ของโครงการดิ แอสตรา อินฟินิตี, โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต และ โครงการฮาปีแทท วงแหวนสันกำแพง เป็นสำคัญ รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย เฟส 2 ที่ดำเนินการก่อสร้างและเปิดใช้งานแล้ว จำนวน 111.77 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,300.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,020.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 31.10 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจากหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน จำนวน 541.94 ล้านบาท เป็นของโครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต, โครงการดิ แอสตรา อินฟินิตี และ โครงการ

ฮาบีแทท วงแหวนสันกำแพง เป็นสำคัญ รวมถึงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เบิกใช้เพิ่มของโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จำนวน 191.32 ล้านบาท, โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต จำนวน 178.78 ล้านบาท โดยมีเงินกู้ที่อนุมัติเพิ่มเป็นของโครงการบีสฟ วงแหวนสันกำแพง 2 จำนวน 100.00 ล้านบาท, โครงการดิ แอสตร้า สมุย จำนวน 96.00 ล้านบาท และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 71.40 ล้านบาท เป็นต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 0.75 เท่า จาก 0.63 เท่า เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 1.58 เท่า จาก 1.24 เท่า เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทยังคงรักษาสถิติในการลงทุน และมีวินัยทางการเงิน เพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินให้เป็นไปตามนโยบายบริษัท เงื่อนไขของสถาบันการเงินที่บริษัทมีวงเงิน เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง และสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น

การถูกเวนคืนที่ดินแขวงทางหลวงชนบทเชียงใหม่

ด้วยกรมทางหลวงชนบทเชียงใหม่ มีโครงการสร้างและขยายทางหลวงชนบท สายเชื่อมระหว่างทางหลวงชนบท ชม.3029 กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1006 ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ ตำบลหนองป่าครั่ง อำเภอเมืองเชียงใหม่ ตำบลสันพระเนตร อำเภอสันทราย ตำบลสันกลาง ตำบลต้นเปา ตำบลแม่ปучา ตำบลสันกำแพง ตำบลร้องวัวแดง ตำบลทรายมูล อำเภอสันกำแพง และตำบลสันปูเลย ตำบลแม่คือ อำเภอ ดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ.2564 ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 138 ตอนที่ 60 ก ลงวันที่ 15 กันยายน พ.ศ.2564 (“พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนฯ”) ซึ่งต่อมากกรมทางหลวงชนบทได้มีการแจ้งรายละเอียดของที่ดินที่ถูกเวนคืนไปยังเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน โดยปรากฏที่ดินของ บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 16 แปลง และ บริษัท โกลบอล เวลส์ พลัส จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 1 แปลง รวมพื้นที่ 24.06 ไร่ ถูกเวนคืนที่ดิน

กรมทางหลวงชนบทได้เข้าจัดทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนฯ กับ บริษัทย่อยทั้งสองแห่งดังกล่าว โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับชำระเงินค่าเวนคืนที่ดินบางส่วน จำนวน 20.19 ล้านบาท แล้ว

ทั้งนี้ สำนักงานที่ดินท้องที่อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน กลุ่มบริษัทจึงจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนที่เวนคืนให้แก่กรมทางหลวงชนบท และได้รับชำระค่าที่ดินที่ถูกเวนคืนครบทั้งจำนวน ซึ่งมูลค่ารับชำระที่แน่นอนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้จากผลการรังวัดสอบเขตที่ดิน โดยคาดว่าจะกระบวนการทั้งหมดจะดำเนินการแล้วเสร็จและกลุ่มบริษัทจะได้รับชำระค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนครบถ้วนภายในสิ้นปี 2569

จากการถูกเวนคืนที่ดินดังกล่าว ส่งผลให้กลุ่มบริษัทจะมีรายได้จากการจำหน่ายที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน โดยจะรับรู้รายได้เมื่อดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ คาดว่าภายในสิ้นปี 2569 ทั้งนี้ การเวนคืนที่ดินดังกล่าว มิได้ส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน และแผนพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทบนที่ดินที่ถูกเวนคืนแต่อย่างใด

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,722.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 70.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.65 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านมา โดยเป็นผลมาจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในปี 2569 จำนวน 100.23 ล้านบาท และในไตรมาสที่ 2/2569 กลุ่มบริษัท มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 30.00 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

ในไตรมาสที่ 2/2569 บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เดินหน้าดำเนินงานด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง โดยมีความคืบหน้าสำคัญด้านการพัฒนาโครงการตามมาตรฐานอาคารเขียว EDGE Certification จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการฮาปีแทท มหิตล ซึ่งได้รับการรับรอง EDGE Advanced โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 2 และโครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 3 ซึ่งได้รับการรับรอง EDGE Certified สะท้อนถึงแนวทางการพัฒนาโครงการที่ให้ความสำคัญกับประสิทธิภาพการใช้พลังงาน น้ำ และวัสดุก่อสร้าง ควบคู่กับการดำเนินงานตามเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัท อาทิ การเพิ่มสัดส่วนการจัดซื้อผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการลดปริมาณขยะจากการก่อสร้าง เพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจควบคู่ไปกับการบริหารจัดการผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม