วันที่ 13 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงาน

1.1 ภาพรวมและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ

บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “ORN”) ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทย่อย (Holding Company) โดยมีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก ควบคู่กับการขยายสู่ธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) เพื่อกระจายความเสี่ยงและต่อยอดศักยภาพที่ดินของกลุ่มบริษัท รวม 4 ธุรกิจ ดังนี้

ธุรกิจ	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ORP) บริษัท นอร์ทโฮม จำกัด (NHC) บริษัท นอร์ทโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (NHP)	โครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์) และแนวสูง (คอนโดมิเนียม Low Rise และ High Rise) พื้นที่หลักจังหวัดเชียงใหม่ และขยายสู่จังหวัดภูเก็ต
โรงเรียนนานาชาติ	บริษัท อรสิริน เอ็ดดูเคชั่น จำกัด (ORE)	Mill Hill International School Thailand เปิดปีการศึกษาแรกเดือนกันยายน 2568
ค้าปลีก (Community Mall)	บริษัท โกลบอล เวลส์ พลัส จำกัด (GWP)	พัฒนาและบริหารคอมมูนิตี้มอลล์ เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าระยะยาว
บ้านมือสอง / NPA	บริษัท อรสิริน กรุ๊ป จำกัด (ORG)	พัฒนาและบริหารทรัพย์สินรอการขายและบ้านมือสอง ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ

1.2 ภาวะเศรษฐกิจ

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) รายงานว่าเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3/2569 ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยมีแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกสินค้าและการลงทุนภาคเอกชน โดยเฉพาะเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์ข้อมูลตามวัฏจักรเทคโนโลยีและ AI ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวส่วนหนึ่งจากมาตรการภาครัฐชั่วคราว แต่ครัวเรือนยังระมัดระวังการใช้จ่ายจากค่าครองชีพที่สูง และภาคการท่องเที่ยวชะลอลงจากนักท่องเที่ยวต่างชาติตลาดระยะใกล้ที่ลดลง คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในการประชุมวันที่ 28 ตุลาคม 2569 มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี และปรับประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2569 เป็นขยายตัวร้อยละ 2.4 และปี 2570 ร้อยละ 2.1 โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2569 คาดว่าอยู่ที่ร้อยละ 2.1 ทั้งนี้ กนง. ประเมินว่าเศรษฐกิจยังขยายตัวต่ำและไม่ทั่วถึง และสถาบันการเงินยังระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อแก่กลุ่มเปราะบาง ซึ่งส่งผลต่อการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบางกลุ่ม

ด้านมาตรการภาครัฐ คณะรัฐมนตรีอนุมัติขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ที่ซื้อโดยบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ซึ่งโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ที่ได้รับสิทธิ์

1.3 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานว่าตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดเชียงใหม่ช่วงครึ่งแรกปี 2569 มีอุปทานรวม 12,715 หน่วย มูลค่า 60,091 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ยอดขายใหม่มีมูลค่า 5,790 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.4 โดยคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.4 จากอุปสงค์ของผู้ซื้อชาวต่างชาติและความต้องการอยู่อาศัยในเมือง และบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 ขณะที่อุปทานเหลือขายมีจำนวน 11,353 หน่วย อัตราดูดซับเฉลี่ยร้อยละ 1.8 ต่อเดือน หรือใช้เวลาขายประมาณ 50 เดือน ทั้งนี้ REIC ประเมินว่าเชียงใหม่กำลังขยายตัวสู่พื้นที่สันทราย สันกำแพง และหางดง ซึ่งสอดคล้องกับทำเลโครงการของบริษัท อย่างไรก็ดี หนี้ครัวเรือนที่สูงและเกณฑ์สินเชื่อที่เข้มงวดยังเป็นปัจจัยกดดันการระบายอุปทาน โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยระดับราคา 2–3 ล้านบาท

สำหรับจังหวัดภูเก็ต ช่วงครึ่งแรกปี 2569 มีอุปทานรวม 19,537 หน่วย มูลค่าประมาณ 235,796 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 มีอุปทานเปิดใหม่ 3,161 หน่วย ส่วนใหญ่เป็นคอนโดมิเนียม ขณะที่ยอดขายมีจำนวน 2,392 หน่วย ส่งผลให้อุปทานคงค้างเพิ่มขึ้นเป็นกว่า 17,000 หน่วย อย่างไรก็ดี การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมให้แก่ชาวต่างชาติปรับเพิ่มขึ้นชัดเจน โดยมีกลุ่มผู้ซื้อหลักจากรัสเซีย จีน และยุโรป

ภายใต้ภาวะการแข่งขันดังกล่าว บริษัทมุ่งเน้นทำเลที่มีความต้องการจริง และสร้างความแตกต่างผ่านระบบนิเวศของโครงการ ได้แก่ โรงเรียนนานาชาติและคอมมูนิตี้มอลล์ รวมถึงการพัฒนาโครงการตามมาตรฐานอาคารเขียว EDGE สำหรับตลาดภูเก็ต โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต มียอดขายสะสม 355 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 86.37 ของจำนวนยูนิตทั้งหมด (ณ วันที่ 30 กันยายน 2569) ช่วยลดความเสี่ยงจากอุปทานคงค้างในพื้นที่

2. สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

ในไตรมาสที่ 3/2569 กลุ่มบริษัทมีเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ ดังนี้

2.1 การเปิดตัวโครงการใหม่

- โครงการเดอะ เน็กซ์ เจ็ดยอด 4: คอนโดมิเนียม Low Rise ในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ จัดกิจกรรม VVIP Preview เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2569 มูลค่าโครงการ 173 ล้านบาท จำนวน 54 ยูนิต ณ วันที่ 30 กันยายน 2569
- โครงการ The Backyard Phuket: เปิดตัวเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2569 คอมมูนิตี้มอลล์ในย่านถลาง จังหวัดภูเก็ต มูลค่าโครงการ 290 ล้านบาท บนที่ดินกว่า 2 ไร่ อาคาร 2 ชั้น จำนวน 18 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยประมาณ 3,647.64 ตารางเมตร อยู่ระหว่างก่อสร้าง คาดแล้วเสร็จไตรมาสที่ 1/2570 สอดคล้องกับกลยุทธ์การเพิ่มรายได้ประจำ ต่อจากโครงการเดอะ แบ็คยาร์ด มหิดล คอมมูนิตี้ มอลล์ ที่เปิดดำเนินการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2569

2.2 ความคืบหน้าการถูกเวนคืนที่ดิน

ตามที่ที่ดินของบริษัท อรสิริน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท โกลบอล เวลส์ พลัส จำกัด (บริษัทย่อย) รวม 17 แปลง เนื้อที่ประมาณ 24.06 ไร่ ถูกเวนคืนตามโครงการสร้างและขยายทางหลวงชนบท สายเชื่อมระหว่างทางหลวงชนบท ชม. 3029 กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1006 โดยบริษัทย่อยได้ลงนามสัญญาซื้อขายกับกรมทางหลวงชนบทเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2569 ค่าทดแทนที่ดินเบื้องต้นรวมประมาณ 55.47 ล้านบาท (มูลค่าตามบัญชีของที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน 4.15 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) ทั้งนี้ ค่าทดแทนอาจเปลี่ยนแปลงตามผลการรังวัด และชำระเป็น 2 งวด คือ ร้อยละ 75 เมื่อยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และร้อยละ 25 เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทได้รับชำระค่าทดแทนสะสม 38.53 ล้านบาท

3. สรุปผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด 3 เดือน ไตรมาสที่ 3/2569

(หน่วย: ล้านบาท, %)

รายการ	งวด 3 เดือน		
	Q3/69	Q3/68	%YoY
1.รายได้รวม*	542.42	616.94	-12.08%
2.รายได้จากการขายรวมอสังหาริมทรัพย์	540.89	610.71	-11.43%
1) รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	354.64	133.87	164.92%
2) รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	162.63	472.49	-65.58%
3) รายได้จาก Mill Hill International School Thailand **	13.95	2.91	378.51%
4) รายได้จากการเช่าและบริการ	9.68	1.44	573.12%
3.รวมรายได้อื่น	1.53	6.24	-75.45%
4.ต้นทุนขายรวม	317.92	363.34	-12.50%
1) ต้นทุนขายโครงการแนวราบ	191.25	82.12	132.89%
2) ต้นทุนขายโครงการแนวสูง	102.67	270.59	-62.06%
3) ต้นทุนจาก Mill Hill International School Thailand	18.49	10.63	73.89%
4) ต้นทุนจากการเช่าและบริการ	5.52	-	N/A
5.กำไรขั้นต้นรวม	222.97	247.37	-9.86%
1) กำไรขั้นต้นโครงการแนวราบ	163.40	51.75	215.73%
2) กำไรขั้นต้นโครงการแนวสูง	59.96	201.90	-70.30%
3) กำไรขั้นต้น Mill Hill International School Thailand	(4.54)	(7.72)	-41.14%
4) กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	4.16	1.44	189.16%
6.ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	160.81	159.57	0.78%
1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	98.81	103.73	-4.74%
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	62.00	55.84	11.02%
7.EBIT	63.61	94.03	-32.35%
8.EBITDA	75.39	101.30	-25.58%
9.กำไรสุทธิสำหรับงวด	43.22	71.16	-39.26%
10.กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	43.15	71.12	-39.33%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)			YoY Chg.
11.อัตรากำไรขั้นต้นรวม* **	41.22%	40.51%	0.72%
1) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวราบ	46.07%	38.66%	7.42%
2) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวสูง	36.87%	42.73%	-5.86%
3) กำไรขั้นต้นจาก Mill Hill International School Thailand	-32.57%	-264.82%	232.25%
4) กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	42.96%	100.00%	-57.04%
12.SG&A ต่อรายได้จากการขาย	29.73%	26.13%	3.60%
13.EBIT margin	11.76%	15.40%	-3.64%
14.EBITDA margin	13.94%	16.59%	-2.65%
15.อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	7.97%	11.53%	-3.57%
16.อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	7.95%	11.53%	-3.57%

Note: *รายได้รวมถูกคำนวณจากผลรวมของรายได้จากการขาย, รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน
**บริษัทเริ่มมีรายได้จาก Mill Hill International School Thailand ในเดือนกันยายน 2568
***อัตราส่วนกำไรขั้นต้นถูกคำนวณจากการหารกำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขาย

3.1 รายได้

ในไตรมาสที่ 3/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีรายได้จากการขายรวมทั้งสิ้น 540.89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 69.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.43 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้จากการขายรวม 610.71 ล้านบาท

โดยในไตรมาสที่ 3/2569 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินในโครงการแนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแนวสูงให้แก่ลูกค้า เป็นจำนวน 354.64 ล้านบาท และ 162.63 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 65.38 และร้อยละ 29.98 ตามลำดับ บริษัทมีรายได้จากโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย จำนวน 13.95 ล้านบาท และรายได้จากการให้เช่าและบริการในธุรกิจคอมมูนิตี้ มอลล์ จำนวน 9.68 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนน้อยกว่าร้อยละ 3.00 ของรายได้รวมทั้งกลุ่ม

ยอดขายประจำไตรมาสที่ 3/2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมียอดขายเป็นจำนวน 160 ยูนิต มูลค่า 700.49 ล้านบาท ลดลง 4.18 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.59 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มียอดขายจำนวน 704.67 ล้านบาท โดยยอดขายของโครงการแนวราบมีจำนวน 38 ยูนิต มูลค่า 265.60 ล้านบาท โครงการหลัก ได้แก่ โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง จำนวน 14 ยูนิต มูลค่า 122.97 ล้านบาท, โครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง จำนวน 14 ยูนิต มูลค่า 57.15 ล้านบาท, โครงการฮาบิแทท ซุปเปอร์ไฮเวย์ จำนวน 4 ยูนิต มูลค่า 32.92 ล้านบาท และ โครงการฮาบิแทท มหิดล จำนวน 1 ยูนิต มูลค่า 25.50 ล้านบาท เป็นต้น

ในส่วนยอดขายของโครงการแนวสูงมีจำนวน 122 ยูนิต มูลค่า 434.89 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ยอดขายมาจากโครงการดิ แอสตร้า อินฟินิท จำนวน 28 ยูนิต มูลค่า 137.99 ล้านบาท, โครงการเดอะเน็กซ์ เจ็ดยอด 4 จำนวน 31 ยูนิต มูลค่า 103.10 ล้านบาท, โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จำนวน 23 ยูนิต มูลค่า 64.67 ล้านบาท, โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต จำนวน 12 ยูนิต มูลค่า 48.65 ล้านบาท และ โครงการอะไรซ์ เจริญเมือง จำนวน 17 ยูนิต มูลค่า 48.43 ล้านบาท เป็นต้น

ในส่วนของโครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมแนวสูง ที่เป็น Flagship อีกหนึ่งโครงการของกลุ่มบริษัทที่เปิดตัวในเดือนธันวาคม ปี 2567 มียอดขายสะสมจนถึงไตรมาสที่ 3/2569 อยู่ที่ 355 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 86.37 ของจำนวนยูนิตทั้งหมดที่เปิดขาย มีมูลค่าขายสะสมรวม 1,243.05 ล้านบาท โดยคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ ภายในไตรมาสที่ 4/2569

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมี Backlog รวมทั้งหมดอยู่ที่ 1,069 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าขายตามสัญญารวม 4,421.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 199 ยูนิต มาจากโครงการแนวสูง 187 ยูนิต และจากโครงการแนวราบ 12 ยูนิต ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้เข้ามาตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/2569 เป็นต้นไป สำหรับโครงการที่แล้วเสร็จ

สำหรับธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ได้เริ่มเปิดปีการศึกษาแรกตั้งแต่เดือนกันยายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจ และในไตรมาสที่ 3/2569 ได้รับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมทางการศึกษารวม 13.95 ล้านบาท โดยในระยะแรกให้บริการการศึกษาทั้งสิ้น 7 ชั้นปี ตั้งแต่ระดับ Nursery ถึง Year 6 ปัจจุบันมีนักเรียนจำนวน 178 คน โรงเรียนมีแผนจะทยอยเปิดชั้นปีจนถึง Year 13 ภายในปี 2571 พร้อมทั้งเปิดอาคารอเนกประสงค์ต่างๆ 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 3/2569 บริษัทฯมีรายได้จากการเช่าและบริการรวม 9.68 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากโครงการเดอะ แบ็คยาร์ด มหิดล คอมมูนิตี้ มอลล์ 5.44 ล้านบาท และรายได้จากการให้เช่าและบริการอื่นๆ อีก 4.24 ล้านบาท โดยโครงการเดอะ แบ็คยาร์ด มหิดล คอมมูนิตี้ มอลล์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 87.28 ของจำนวนพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดจำนวน 3,123.62 ตารางเมตร โดยโครงการคอมมูนิตี้ มอลล์ ได้ออกแบบในคอนเซ็ปต์ “บ้านใกล้บ้าน” คัดสรรร้านค้าที่รองรับทุกความต้องการ เน้นภาพบรรยากาศที่ผ่อนคลายและพื้นที่สีเขียวสำหรับการพักผ่อน พร้อมผู้ให้บริการที่เป็นกันเองเสมือนครอบครัว เสมือนได้นั่งพักผ่อนอยู่ในสวนหลังบ้าน สถานที่ซึ่งความเรียบง่ายและความสมดุลถูกเติมเต็มในทุกวัน

3.2 ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ในไตรมาสที่ 3/2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการ จำนวน 317.92 ล้านบาท ลดลงจำนวน 45.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.50 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสามารถจำแนกออกเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย และธุรกิจคอมมูนิตี้ มอลล์ มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาสที่ 3/2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 293.91 ล้านบาท ลดลงจำนวน 58.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.67 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 223.36 ล้านบาท ลดลงเป็นจำนวน 30.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.94 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับธุรกิจโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย ในไตรมาสที่ 3/2569 มีต้นทุนทางการศึกษาจำนวน 18.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.89 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 4.54 ล้านบาท เนื่องจากได้เริ่มเปิดปีการศึกษาแรกในเดือนกันยายน 2568 ที่ผ่านมา ส่งผลให้รายได้ยังไม่ครอบคลุมต้นทุนในช่วงเริ่มต้นดำเนินงาน ทั้งนี้ ผลขาดทุนขั้นต้นดังกล่าวเป็นไปตามแผนธุรกิจในช่วงเริ่มต้นดำเนินงานของโรงเรียน

สำหรับธุรกิจคอมมูนิตี้ มอลล์ ในไตรมาสที่ 3/2569 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 5.52 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 4.16 ล้านบาท จากโครงการเดอะ แบ็คยาร์ด มหิดล คอมมูนิตี้ มอลล์ เป็นสำคัญ ที่เริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 1/2569

บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 222.97 ล้านบาท ลดลงจำนวน 24.40 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 9.86 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งในไตรมาสที่ 3/2569 อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท เท่ากับร้อยละ 41.22 ของรายได้จากการขาย เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.72 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขายอยู่ที่ ร้อยละ 40.51 โดยเพิ่มขึ้นจากโครงการแนวราบ เป็นสำคัญ

3.3 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาสที่ 3/2569 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 98.81 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.74 จากจำนวน 103.73 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนในการโปรโมทสื่อโฆษณาต่างๆ ของโครงการใหม่ และต้นทุนค่านายหน้าตัวแทนขายของโครงการแนวสูงเป็นสำคัญ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ผันแปรไปตามรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับไตรมาสที่ 3/2569 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 62.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.02 จากจำนวน 55.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจซึ่งเป็นไปตามแผนธุรกิจที่บริษัทได้วางไว้

3.4 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท ในไตรมาสที่ 3/2569 มีจำนวน 0.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.58 จากจำนวน 0.19 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่จะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าที่แสดงในงบฐานะการเงิน แทนการบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงิน

3.5 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

สำหรับไตรมาสที่ 3/2569 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนของบริษัทใหญ่ จำนวน 43.15 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 7.95 ลดลงร้อยละ 3.57 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ผลการดำเนินงานรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับงวด 9 เดือน ไตรมาสที่ 3/2569

(หน่วย: ล้านบาท, %)

รายการ	งวด 9 เดือน		
	9M/69	9M/68	%YoY
1.รายได้รวม*	1,658.06	1,418.57	16.88%
2.รายได้จากการขายรวมอสังหาริมทรัพย์	1,654.04	1,409.84	17.32%
1) รายได้จากการขายโครงการแนวราบ	994.20	648.84	53.23%
2) รายได้จากการขายโครงการแนวสูง	607.59	753.96	-19.41%
3) รายได้จาก Mill Hill International School Thailand**	32.65	2.91	1020.38%
4) รายได้จากการเช่าและบริการ	19.60	4.13	374.92%
3.รวมรายได้อื่น	4.02	8.73	-54.00%
4.ต้นทุนขายรวม	987.20	820.30	20.35%
1) ต้นทุนขายโครงการแนวราบ	554.07	371.27	49.23%
2) ต้นทุนขายโครงการแนวสูง	382.08	438.40	-12.85%
3) ต้นทุนขาย Mill Hill International School Thailand	39.04	10.63	267.13%
4) ต้นทุนขายจากการเช่าและบริการ	12.03	-	N/A
5.กำไรขั้นต้นรวม	666.84	589.54	13.11%
1) กำไรขั้นต้นโครงการแนวราบ	440.14	277.57	58.57%
2) กำไรขั้นต้นโครงการแนวสูง	225.51	315.57	-28.54%
3) กำไรขั้นต้น Mill Hill International School Thailand	(6.38)	(7.72)	-17.30%
4) กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	7.57	4.13	83.53%
6.ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร	482.45	416.55	15.82%
1) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	294.59	256.95	14.65%
2) ค่าใช้จ่ายบริหาร	187.86	159.60	17.71%
7.EBIT	188.02	181.34	3.69%
8.EBITDA	217.39	197.42	10.12%
9.กำไรสำหรับงวด	143.45	134.85	6.38%
10.กำไรส่วนที่เป็นของบริษัท	143.30	134.74	6.35%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (%)			YoY Chg.
11.อัตรากำไรขั้นต้นรวม***	40.32%	41.82%	-1.50%
1) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวราบ	44.27%	42.78%	1.49%
2) กำไรขั้นต้นจากโครงการแนวสูง	37.12%	41.85%	-4.74%
3) กำไรขั้นต้นจาก Mill Hill International School Thailand	-19.55%	-264.82%	245.27%
4) กำไรขั้นต้นจากการเช่าและบริการ	38.64%	100.00%	-61.36%
12.SG&A ต่อรายได้จากการขาย	29.17%	29.55%	-0.38%
13.EBIT margin	11.37%	12.86%	-1.49%
14.EBITDA margin	13.14%	14.00%	-0.86%
15.อัตราส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวด	8.65%	9.51%	-0.85%
16.อัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท	8.64%	9.50%	-0.86%

Note: *รายได้รวมถูกคำนวณจากผลรวมของรายได้จากการขาย, รายได้อื่น และรายได้ทางการเงิน
**บริษัทเริ่มมีรายได้จาก Mill Hill International School Thailand ในเดือนกันยายน 2568
***อัตราส่วนกำไรขั้นต้นถูกคำนวณจากการหารกำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขาย

รายได้จากการขายรวม สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 1,654.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 244.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.32 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนขายรวม สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 987.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 166.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.35 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไรขั้นต้นรวม สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 666.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 77.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.11 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 294.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 37.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.65 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 187.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 28.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.71 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 1.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 80.05 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนของบริษัทใหญ่ สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 143.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.35 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

4. สรุปฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท, %)

งบฐานะการเงิน	30 ก.ย. 69	31 ธ.ค. 68	%chg.
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,768.03	4,613.22	25.03%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,527.44	1,319.27	15.78%
รวมสินทรัพย์	7,295.47	5,932.48	22.97%
หนี้สินหมุนเวียน	2,855.07	2,586.21	10.40%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,675.09	694.42	141.22%
รวมหนี้สิน	4,530.16	3,280.62	38.09%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,765.31	2,651.86	4.28%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,295.47	5,932.48	22.97%

4.1 สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,295.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,362.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.97 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ จำนวน 843.66 ล้านบาท จากงานระหว่างก่อสร้างของโครงการแนวสูง เช่น โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต, โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ และโครงการแนวราบ เช่น โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง, โครงการฮาบิแทท มหิดล เป็นสำคัญ เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา จำนวน 167.64 ล้านบาท จากค่านายหน้าโบรกเกอร์ ของโครงการดิ แอสตร้า อินฟินิท , โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต และ โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง เป็นสำคัญ รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโรงเรียนนานาชาติมิลล์ฮิลล์ ประเทศไทย เฟส 2 ที่ดำเนินการก่อสร้างและเปิดใช้งานแล้ว จำนวน 117.21 ล้านบาท

4.2 หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,530.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,249.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 38.09 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นมาจากหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน จำนวน 748.10 ล้านบาท เป็นของโครงการแนวสูง ได้แก่ โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต จำนวน 202.39 ล้านบาท, โครงการดิ แอสตร้า อินฟินิท จำนวน 188.25 ล้านบาท, โครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จำนวน 139.02 ล้านบาท ส่วนโครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการฮาบิแทท วงแหวนสันกำแพง จำนวน 162.93 ล้านบาท และโครงการฮาบิแทท มหิดล จำนวน 69.00 ล้านบาท เป็นสำคัญ รวมถึงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เบิกใช้เพิ่มของโครงการอะไรซ์ ฮิลล์ จำนวน 332.10 ล้านบาท, โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต จำนวน 253.78 ล้านบาท โดยมีเงินกู้ที่อนุมัติเพิ่มเป็นของโครงการบีลีฟ วงแหวนสันกำแพง 2 จำนวน 150.88 ล้านบาท, โครงการดิ แอสตร้า สมุย จำนวน 96.00 ล้านบาท และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 71.40 ล้านบาท เป็นต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 0.76 เท่า จาก 0.63 เท่า เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นเป็น 1.64 เท่า จาก 1.24 เท่า เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทยังคงรักษาสมดุลในการลงทุน และมีวินัยทางการเงิน เพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินให้เป็นไปตามนโยบายบริษัท เงื่อนไขของสถาบันการเงินที่บริษัทมีวงเงิน เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายการขยายธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน มั่นคง และสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น

4.3 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,765.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 113.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.28 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านมา โดยเป็นผลมาจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในปี 2569 จำนวน 143.30 ล้านบาท และในไตรมาสที่ 2/2569 กลุ่มบริษัท มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 30.00 ล้านบาท

5. ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

ในไตรมาสที่ 4/2569 บริษัทคาดว่าจะรับรู้รายได้จาก Backlog ประมาณ 959.36 ล้านบาท จาก Backlog รวม 4,421.92 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาสที่ 3/2569 ซึ่งรวมถึงการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการอะไรซ์ ไวบ์ ภูเก็ต นอกจากนี้ยังมีรายได้จากที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนประมาณ 55.47 ล้านบาท ที่คาดว่าจะรับรู้ภายในสิ้นปี 2569 ปัจจัยสนับสนุนอื่น ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองของภาครัฐที่มีผลถึงเดือนมิถุนายน 2570 และบทบาทของเชียงใหม่ในฐานะเมืองที่ชาวต่างชาติเลือกพำนักระยะยาว ขณะที่รายได้ประจำจากโรงเรียนนานาชาติและคอมมูนิตี้มอลล์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

ด้านความเสี่ยง ปัจจัยหลักคือกำลังซื้อที่ยังเปราะบางจากเศรษฐกิจที่ขยายตัวต่ำและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้สถาบันการเงินยังเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ บริษัทรองรับด้วยการคัดกรองความสามารถในการกู้ของลูกค้าตั้งแต่ขั้นจองยื่นขอสินเชื่อผ่านหลายสถาบันการเงิน และเร่งหาลูกค้าทดแทนกรณีสินเชื่อไม่ผ่าน

สำหรับการแข่งขันจากอุปทานคงค้างในตลาดเชียงใหม่ บริษัทเน้นทำเลที่มีอัตราดูดซับสูง และใช้ระบบนิเวศของโครงการเป็นจุดต่าง แทนการแข่งขันด้านราคา

ยอดขายลูกค้าต่างชาติที่ชะลอลงอาจกระทบโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทจึงกระจายฐานลูกค้าหลายสัญชาติ และเพิ่มสัดส่วนลูกค้าคนไทย

บริษัทติดตามต้นทุนก่อสร้างและค่าแรงอย่างใกล้ชิด และพัฒนาโครงการให้รองรับปัญหาฝุ่น PM2.5 ตามมาตรฐานอาคารเขียว EDGE

ด้านแหล่งเงินทุน บริษัทใช้วงเงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก และมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันไม่เกิน 200 ล้านบาท เป็นวงเงินสำรองกรณีจำเป็นเร่งด่วน

6. ข้อมูลอื่นๆ

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัท อรสิริน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ควบคู่กับการเติบโตทางธุรกิจ ผ่านการส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด การบริหารจัดการทรัพยากร การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการยกระดับคุณภาพชีวิตของลูกค้า ชุมชน และผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล ความโปร่งใส และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

สำหรับพัฒนาการด้านการกำกับดูแลกิจการ ภายหลังสิ้นสุดไตรมาส 3 บริษัทได้รับผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies: CGR) ประจำปี 2569 ในระดับ 5 ดาว (ดีเลิศ) สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม