

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2565

ที่ 519/2565
เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทประจำไตรมาส 3 ปี 2565 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ครั้งที่ 6/2565 วันที่ 9 พฤศจิกายน 2565 ได้อนุมัติงบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 3 เดือนจำนวน 37.1 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 102.2 ล้านบาท โดยมีขาดทุนลดลง 65.1 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 63.7

สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 74.8 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 260.8 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 140.2 เมื่อเปรียบเทียบกับขาดทุนสุทธิจำนวน 186 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนและสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565						งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565					
	2565	%	2564	%	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	%	2565	%	2564	%	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	%
ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว	485.7	77.3%	474.4	83.7%	11.3	2.4%	1,753.5	75.4%	1,522.9	79.6%	230.6	15.1%
อาคารชุด	93.7	14.9%	82.4	14.5%	11.3	13.7%	315.8	13.6%	326.8	17.1%	(11.0)	(3.4%)
ที่ดิน	50.0	7.9%	10.0	1.8%	40.0	400.0%	257.1	11.1%	64.3	3.4%	192.8	299.8%
รวม	629.4		566.8		62.6	11.0%	2,326.3		1,913.9		412.4	21.5%

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 629.4 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 62.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วที่ 566.8 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมามีรายได้จากการขายทั้งทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว อาคารชุดและที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากงวดก่อน

1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 2,326.3 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 412.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วที่ 1,913.9 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินเปล่า ขายทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้น

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

2.1 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 426.1 ล้านบาท โดยลดลง 29.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 455.7 ล้านบาท อัตราค่าไถ่ขึ้นต้นสูงขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากการปรับราคาขายซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัท

2.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 1,536.8 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 1,463.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นสูงขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากการปรับราคาขายซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัท รวมถึงการขายที่ดินเปล่าในไตรมาสที่ 2 ซึ่งมีอัตราค่าไถ่ขึ้นต้นที่สูง

3. รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

3.1 รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 64 ล้านบาท โดยลดลง 41.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างอยู่ที่ 105.4 ล้านบาท โดยรายได้ที่ลดลงเกิดจากการรับเหมาก่อสร้างคอนโดมิเนียม 1 โครงการจากทั้งหมด 2 โครงการใกล้แล้วเสร็จแล้วในงวด จึงทำให้มีการรับรู้รายได้ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

3.2 รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 206.8 ล้านบาท โดยลดลง 221.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างอยู่ที่ 428.3 ล้านบาท โดยรายได้ที่ลดลงเกิดจากการรับเหมาก่อสร้างคอนโดมิเนียม 1 โครงการจากทั้งหมด 2 โครงการใกล้แล้วเสร็จแล้วในงวด จึงทำให้มีการรับรู้รายได้ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

4. ดันทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

- 4.1 ดันทุนจากการรับเหมาก่อสร้างสำหรับสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 61.8 ล้านบาท โดยลดลง 35.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วที่มีต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างอยู่ที่ 97.5 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างที่ลดลง
- 4.2 ดันทุนจากการรับเหมาก่อสร้างสำหรับสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 173 ล้านบาท โดยลดลง 220.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วที่มีต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างอยู่ที่ 393.7 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างที่ลดลง

5. ดันทุนในการจัดจำหน่าย

- 5.1 ดันทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 88.8 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 29.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 59.7 ล้านบาท เนื่องมาจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น
- 5.2 ดันทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 257.2 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 76.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 181.1 ล้านบาท เนื่องมาจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น

6. ดันทุนทางการเงิน

- 6.1 ดันทุนทางการเงินสำหรับสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 80.4 ล้านบาท โดยลดลง 21.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 101.5 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนทำให้ดอกเบี้ยจ่ายถูกบันทึกรวมเป็นต้นทุนของโครงการสูงขึ้น
- 6.2 ดันทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 246 ล้านบาท โดยลดลง 13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 259 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนทำให้ดอกเบี้ยจ่ายถูกบันทึกรวมเป็นต้นทุนของโครงการสูงขึ้น

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

- 7.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 9.9 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 9.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,573 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 0.6 ล้านบาท เนื่องจากกำไรสุทธิของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ต้องเสียภาษีนั้นมีจำนวนเพิ่มขึ้นบริษัทจึงมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น
- 7.2 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เท่ากับ 32.55 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 16.55 ล้านบาท เนื่องจากกำไรสุทธิของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ต้องเสียภาษีนั้นมีจำนวนเพิ่มขึ้นบริษัทจึงมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาทิตย์ ปิ่นรัตน์)

เลขานุการบริษัท