

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

ที่ 067/2566  
เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2565 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ครั้งที่ 1/2566 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ได้อนุมัติงบการเงินสำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” มีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 134.3 ล้านบาท และกำไรเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 143.4 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 345.6 ล้านบาท และขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมจำนวน 338.8 ล้านบาท โดยมีกำไรเพิ่มขึ้น 479.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 138.9 และกำไรเบ็ดเสร็จเพิ่มขึ้น 482.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 142.3

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2565	%	2564	%	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	%
ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว	2,276.7	77.4%	2,125.9	80.6%	150.8	7.1%
อาคารชุด	387.0	13.1%	424.3	16.1%	(37.3)	(8.8%)
ที่ดิน	283.1	9.6%	86.9	3.3%	196.2	225.8%
รวม	2,946.8		2,637.1		309.7	11.7%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2565 เท่ากับ 2,946.8 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 309.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้วที่ 2,637.1 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นจากการที่กลุ่มบริษัทได้เปิดตัวโครงการใหม่ในระหว่างปีซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าค่อนข้างดี รวมถึงโครงการเดิมที่ยังขายได้อย่างต่อเนื่อง และการขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากงวดก่อน อย่างไรก็ตามรายได้จากอาคารชุดนั้นลดลงจากปีก่อนเนื่องจากในปีนี้ยังไม่โครงการใหม่ที่พร้อมจะโอนให้แก่ลูกค้า

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2565 เท่ากับ 1,975.8 ล้านบาท โดยลดลง 84.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้วจำนวน 2,060.1 ล้านบาท ซึ่งลดลงสวนทางกับจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากการปรับราคาขายซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัท รวมถึงการขายที่ดินเปล่าซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง จึงทำให้กำไรขั้นต้นนั้นสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

3. รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างสำหรับปี 2565 เท่ากับ 294.6 ล้านบาท โดยลดลง 236.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างอยู่ที่ 531.0 ล้านบาท โดยรายได้ที่ลดลงเกิดจากการรับเหมาก่อสร้างคอนโดมิเนียม 1 โครงการจากทั้งหมด 2 โครงการที่แล้วเสร็จในระหว่างปี จึงทำให้มีการรับรู้รายได้ลดลงจากปีก่อน

4. ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างสำหรับสำหรับปี 2565 เท่ากับ 314.9 ล้านบาท โดยลดลง 224.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วที่มีต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างอยู่ที่ 539.7 ล้านบาท ซึ่งลดลงตามรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างที่ลดลง

ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างนั้นมีจำนวนสูงกว่ารายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเนื่องจากว่าบริษัทมีการปรับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของโครงการขึ้นเนื่องจากราคาวัสดุขุดดินนั้นสูงขึ้นเป็นจำนวนมากเมื่อเทียบกับประมาณการเดิม

5. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับสำหรับปี 2565 เท่ากับ 335.1 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 87.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 247.9 ล้านบาท เนื่องมาจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นในการสร้างแบรนด์และค่าใช้จ่ายในการโฆษณาทั้งทาง online และ offline ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัท รวมถึงภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น

6. กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2565 เท่ากับ 172.3 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 184.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,530.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้วที่ขาดทุน 12.1 ล้านบาท โดยสาเหตุมาจากการที่กลุ่มบริษัทเปลี่ยนวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน ซึ่งใช้วิธีต้นทุนโดยการเปรียบเทียบราคาที่ดินตามการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) รวมกับราคาส่งปลูกสร้างโดยคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement cost)

7. ต้นทุนทางการเงิน

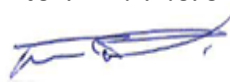
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2565 เท่ากับ 326.8 ล้านบาท โดยลดลง 26.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 353.5 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนทำให้ดอกเบี้ยจ่ายถูกบันทึกรวมเป็นต้นทุนของโครงการสูงขึ้น

8. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับสำหรับปี 2565 เท่ากับ 20.4 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 4.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจำนวน 15.9 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ต้องเสียภาษีนั้นมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น กลุ่มบริษัทจึงมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



---

(นายอานัติ ปิ่นรัตน์)

เลขานุการบริษัท