

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

ที่ ARY-234/2566  
เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ครั้งที่ 4/2566 วันที่ 10 สิงหาคม 2566 ได้อนุมัติงบการเงินสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” มีขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 224.1 ล้านบาท และ 189.5 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 118.8 ล้านบาท และ 84.2 ล้านบาท ตามลำดับ

ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิและกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 111.9 ล้านบาท และกำไรสุทธิและกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 79.2 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ	หมายเหตุ
	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	485.7	853.7	(368.0)	(43.1%)	A
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	93.4	30.0	63.4	211.3%	C
รวมรายได้	579.1	883.7	(304.6)	(34.5%)	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(365.1)	(526.9)	(161.8)	(30.7%)	B
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(93.4)	(43.5)	49.9	114.7%	D
รวมต้นทุน	(458.5)	(570.4)	(111.9)	(19.6%)	
กำไรขั้นต้น	120.6	313.3	(192.7)	(61.5%)	
รายได้อื่น	13.7	33.8	(20.1)	(59.5%)	E
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(88.6)	(95.4)	(6.8)	(7.1%)	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(89.9)	(99.6)	(9.7)	(9.7%)	
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(44.2)	152.1	(196.3)	(129.1%)	
ต้นทุนทางการเงิน	(75.1)	(66.9)	8.2	12.3%	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(119.3)	85.2	(204.5)	(240.0%)	
ภาษีเงินได้	0.5	(6.0)	(6.5)	(108.3%)	F
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(118.8)	79.2	(198.0)	(250.0%)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	34.6	0.0	34.6	100.0%	G
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(84.2)	79.2	(163.4)	(206.3%)	

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ	หมายเหตุ
	30 มิถุนายน 2566	30 มิถุนายน 2565			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	995.7	1,696.9	(701.2)	(41.3%)	A
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	228.4	142.8	85.6	59.9%	C
รวมรายได้	1,224.1	1,839.7	(615.6)	(33.5%)	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(730.4)	(1,110.7)	(380.3)	(34.2%)	B
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(227.0)	(111.2)	115.8	104.1%	D
รวมต้นทุน	(957.4)	(1,221.9)	(264.5)	(21.6%)	
กำไรขั้นต้น	266.7	617.8	(351.1)	(56.8%)	
รายได้อื่น	36.7	43.3	(6.6)	(15.2%)	E
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(191.2)	(168.5)	22.7	13.5%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(178.0)	(192.4)	(14.4)	(7.5%)	
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(65.8)	300.2	(366.0)	(121.9%)	
ต้นทุนทางการเงิน	(165.1)	(165.6)	(0.5)	(0.3%)	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(230.9)	134.6	(365.5)	(271.5%)	
ภาษีเงินได้	6.8	(22.7)	(29.5)	(130.0%)	F
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(224.1)	111.9	(336.0)	(300.3%)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสิ้นสำหรับงวด	34.6	0.0	34.6	100.0%	G
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(189.5)	111.9	(301.4)	(269.3%)	

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

A: รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

	งวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน						งวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน					
	2566		2565		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		2566		2565		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
		%		%		%		%		%		%
ทาวเฮ้าส์และบ้านเดี่ยว	463.7	95.5%	534.5	62.6%	(70.8)	(13.2%)	905.1	90.9%	1,267.8	74.7%	(362.7)	(28.6%)
อาคารชุด	22.0	4.5%	112.1	13.1%	(90.1)	(80.4%)	90.6	9.1%	222.0	13.1%	(131.4)	(59.2%)
ที่ดิน	-	0.0%	207.1	24.3%	(207.1)	(100.0%)	-	0.0%	207.1	12.2%	(207.1)	(100.0%)
รวม	485.7		853.7		(368.0)	(43.1%)	995.7		1,696.9		(701.2)	(41.3%)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 485.7 ล้านบาท โดยลดลงจากในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้ทั้งจากการขายทาวเฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่ลดลงจากจำนวนโอนที่ลดลง และรายได้จากอาคารชุดนั้นก็ลดลงจากปีก่อนเช่นเดียวกันเนื่องจากในปีนี้ยังไม่มีโครงการใหม่ที่พร้อมจะโอนให้แก่ลูกค้า รวมถึงในปี 2565 มีการขายที่ดินเปล่าจำนวน 207.1 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2566 นั้นไม่มีรายการขายที่ดินเปล่า

B: ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2 และสำหรับงวด 6 เดือน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับนั้นลดลงสอดคล้องกับยอดรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นนั้นลดลงจากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินเปล่าในปี 2565 นั้นเป็นการขายที่ดินที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง ในขณะที่ไม่มีการขายที่ดินเปล่าในปี 2566 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นนั้นลดลง

**C: รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง**

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการรับเหมาก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กอยู่หนึ่งอาคาร รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างนั้นมีจำนวนสูงกว่าปีที่แล้วเนื่องจากชิ้นความสำเร็จของงานที่เพิ่มมากขึ้นกว่าปีก่อน

**D: ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง**

ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างนั้นเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นนั้นน้อยกว่าปีก่อน เนื่องจากการปรับตัวขึ้นของราคาวัสดุและต้นทุนการก่อสร้างที่ทยอยเพิ่มขึ้นในปีก่อน

**E: รายได้อื่น**

สำหรับไตรมาส 2 รายได้อื่นนั้นมีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดคงเหลือในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ขายให้แก่ผู้ซื้อเมื่อในอดีตจำนวน 22 ล้านบาท อย่างไรก็ตามไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2566

สำหรับงวด 6 เดือน รายได้อื่นนั้นลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนโดยมีสาเหตุมาจากรายการดังที่ได้อธิบายในวรรคก่อน อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้มีการตัดจำหน่ายหนี้สินจำนวน 10 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566

**F: ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นั้นลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากกลุ่มบริษัทนั้นมีผลขาดทุนในครึ่งปีแรกของปี 2566 ในขณะที่ครึ่งปีแรกของปี 2565 นั้นมีกำไร

**G: กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น**

กำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 34.6 ล้านบาท เป็นรายการกำไรจากการวัดมูลค่าที่ดินที่แสดงไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้วิธีการตีมูลค่าใหม่ กำไรเบ็ดเสร็จจากการวัดมูลค่ามีจำนวน 43.2 ล้านบาท และเมื่อสุทธิจากภาษีเงินได้รอดตัดบัญชีจึงแสดงรายการกำไรเบ็ดเสร็จอื่นที่จำนวน 34.6 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



ธีรกานต์ วัจนประภาศศักดิ์

เลขานุการบริษัท