

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2566

ที่ ARY-357/2566
เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ครั้งที่ 5/2566 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 ได้อนุมัติงบการเงินสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” มีขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 252.3 ล้านบาท และ 217.7 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 28.2 ล้านบาท

ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิและกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 74.9 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 37 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท				หมายเหตุ
	สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่			ร้อยละ	
	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)		
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	748.0	629.4	118.6	18.8%	A
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	149.7	64.0	85.7	133.9%	C
รวมรายได้	897.7	693.4	204.3	29.5%	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(495.4)	(426.1)	69.3	16.3%	B
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(150.0)	(61.8)	88.2	142.7%	D
รวมต้นทุน	(645.4)	(487.9)	157.5	32.3%	
กำไรขั้นต้น	252.3	205.5	46.8	22.8%	
รายได้อื่น	10.1	29.4	(19.3)	(65.6%)	E
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(92.9)	(88.8)	4.1	4.6%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(87.4)	(92.8)	5.4	(5.8%)	
ค่าใช้จ่ายอื่น	(50.8)	0.0	50.8	100.0%	F
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	31.3	53.3	(22.0)	(41.3%)	
ต้นทุนทางการเงิน	(82.9)	(80.4)	2.5	3.1%	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(51.6)	(27.1)	(24.5)	90.4%	
ภาษีเงินได้	23.4	(9.9)	(33.3)	(336.4%)	G
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(28.2)	(37.0)	8.8	(23.8%)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	0.0	0.0	0.0	100.0%	H
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(28.2)	(37.0)	8.8	(23.8%)	

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่				หมายเหตุ
	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,743.6	2,326.3	(582.7)	(25.0%)	A
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	378.2	206.8	171.4	82.9%	C
รวมรายได้	2,121.8	2,533.1	(411.3)	(16.2%)	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,225.8)	(1,536.9)	(311.1)	(20.2%)	B
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(377.0)	(173.0)	204.0	117.9%	D
รวมต้นทุน	(1,602.8)	(1,709.9)	(107.1)	(6.3%)	
กำไรขั้นต้น	519.0	823.2	(304.2)	(37.0%)	
รายได้อื่น	46.8	72.7	(25.9)	(35.6%)	E
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(284.1)	(257.2)	26.9	10.5%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(265.4)	(285.3)	(19.9)	(7.0%)	
ค่าใช้จ่ายอื่น	(50.8)	0.0	50.8	100.0%	F
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(34.5)	353.4	(387.9)	(109.8%)	
ต้นทุนทางการเงิน	(248.1)	(246.0)	2.1	0.9%	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(282.6)	107.4	(390.0)	(363.1%)	
ภาษีเงินได้	30.3	(32.5)	(62.8)	(193.2%)	G
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(252.3)	74.9	(327.2)	(436.8%)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	34.6	0.0	34.6	100.0%	H
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(217.7)	74.9	(292.6)	(390.7%)	

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

A: รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

	งวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน						งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	2566	%	2565	%	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%	2566	%	2565	%	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%
ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว	540.8	111.3%	485.7	56.9%	55.1	11.3%	1,445.8	297.7%	1,753.4	205.4%	(307.6)	(17.5%)
อาคารชุด	45.2	9.3%	93.7	11.0%	(48.5)	(51.8%)	135.8	28.0%	315.8	37.0%	(180.0)	(57.0%)
ที่ดิน	162.0	33.4%	50.0	5.9%	112.0	224.0%	162.0	33.4%	257.1	30.1%	(95.1)	(37.0%)
รวม	748.0		629.4		118.6	18.8%	1,743.6		2,326.3		(582.7)	(25.0%)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 748 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมารายได้ทั้งจากการขายทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนโอนที่เพิ่มขึ้น และรายได้จากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 162 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีการขายที่ดินเปล่าจำนวน 50 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากอาคารชุดนั้นลดลงจากปีก่อนเนื่องจากในปีนี้อย่างไม่มีโครงการใหม่ที่พร้อมจะโอนให้แก่ลูกค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือนนั้นมีจำนวนที่ลดลงทั้งรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว อาคารชุดและที่ดินเปล่า ซึ่งเกิดจากการจำนวนยอดโอนที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน

B: ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับนั้นเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับยอดขายได้ที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นนั้นสูงขึ้น เช่นเดียวกันโดยสาเหตุหลักมาจากรายการขายที่ดินเปล่าที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายตามปกติ

และสำหรับงวด 9 เดือน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับนั้นลดลงสอดคล้องกับยอดขายได้ที่ลดลง ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นนั้นลดลงจากปีก่อนเช่นเดียวกัน สาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินเปล่าในปี 2565 จำนวน 257.1 ล้านบาท นั้นเป็นการขายที่ดินที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าปี 2566

C: รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการรับเหมาก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียมอยู่หนึ่งอาคาร รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างนั้นมีจำนวนสูงกว่าปีที่แล้วเนื่องจากขึ้นความสำเร็จของงานที่เพิ่มมากขึ้นกว่าปีก่อน

D: ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างนั้นเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นนั้นน้อยกว่าปีก่อน เนื่องจากการปรับตัวขึ้นของราคาวัสดุและต้นทุนการก่อสร้างที่ทยอยเพิ่มขึ้นในปีก่อน

E: รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 3 และสำหรับงวด 9 เดือน รายได้อื่นนั้นมีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดคงเหลือในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ขายให้แก่ผู้ซื้อเมื่อในอดีตจำนวน 22 ล้านบาท อย่างไรก็ตามไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2566 อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้มีการตัดจำหน่ายหนี้สินและรับรู้เป็นรายได้อื่นจำนวน 10 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566

F: ผลขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 50.8 ล้านบาท ในปี 2566 นั้นเกิดจากรายการขายที่ดินแปลงหนึ่งที่บันทึกไว้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินแปลงดังกล่าวได้บันทึกและวัดมูลค่าโดยใช้วิธีตีราคาใหม่ ราคาทุนเดิมของที่ดินแปลงดังกล่าวคือ 34.4 ล้านบาท และในอดีตบริษัทได้ทำการตีราคามูลค่าที่ดินใหม่เป็นจำนวน 152.3 ล้านบาทและบันทึกส่วนเพิ่มจำนวน 117.9 ล้านบาท ว่าเป็นรายการส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน อย่างไรก็ตามในการขายที่ดินแปลงดังกล่าว ราคาขายสุทธิมีมูลค่า 101.5 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินใหม่จำนวน 50.8 ล้านบาท จึงได้แสดงรายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายอื่น

G: ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นั้นลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากกลุ่มบริษัทนั้นมีผลขาดทุนในครึ่งปีแรกของปี 2566 ในขณะที่ปี 2565 นั้นมีกำไร

ในขณะที่เดียวกันบริษัทได้มีการกลับรายการหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินที่ถูกขายตามที่ได้ชี้แจงไว้ในหมายเหตุ F จำนวน 23.58 ล้านบาท

H: กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



ธีรกานต์ วัจนประภาศักดิ์

เลขานุการบริษัท