

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

ที่ ARY-024/2567
เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2566 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 ได้อนุมัติงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” มีขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 374.29 ล้านบาท และ 339.40 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			หน่วย : ล้านบาท	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ	หมายเหตุ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,124.4	2,946.8	(822.4)	(27.9%)	A
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	514.7	294.6	220.1	74.7%	C
รวมรายได้	2,639.1	3,241.4	(602.3)	(18.6%)	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,527.1)	(1,975.8)	(448.7)	(22.7%)	B
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(495.9)	(314.9)	181.0	57.5%	D
รวมต้นทุน	(2,023.0)	(2,290.7)	(267.7)	(11.7%)	
กำไรขั้นต้น	616.1	950.7	(334.6)	(35.2%)	
รายได้อื่น	60.0	81.2	(21.2)	(26.1%)	E
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(365.8)	(335.1)	30.7	9.2%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(366.0)	(392.6)	26.6	(6.8%)	
ค่าใช้จ่ายอื่น	(50.7)	0.0	50.7	100.0%	F
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าดีดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลง	0.0	172.3	172.3	200.0%	
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(106.4)	476.5	(582.9)	(122.3%)	
ต้นทุนทางการเงิน	(305.8)	(326.8)	(21.0)	(6.4%)	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(412.2)	149.7	(561.9)	(375.4%)	
ภาษีเงินได้	37.9	(20.4)	(58.3)	(285.8%)	G
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(374.3)	129.3	(503.6)	(389.5%)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด	34.9	0.0	34.9	100.0%	H
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(339.4)	129.3	(468.7)	(362.5%)	

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

A: รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2566	%	2565	%	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	%
ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว	1,769.8	83.3%	2,276.7	77.3%	(506.9)	(22.3%)
อาคารชุด	192.6	9.1%	387.0	13.1%	(194.4)	(50.2%)
ที่ดิน	162.0	7.6%	283.1	9.6%	(121.1)	(42.8%)
รวม	2,124.4		2,946.8		(822.4)	(27.9%)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,124.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนปีก่อนจำนวน 822.4 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมามีรายได้ทั้งจากการขายทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่ลดลงจากจำนวนหน่วยโอนที่น้อยลง เนื่องจากกำลังซื้อที่น้อยลงของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแก่ลูกค้ารายย่อยที่มีความเข้มงวดมากขึ้นรวมถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีการปรับตัวสูงขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้า ในขณะที่การลดลงของรายได้จากการขายอาคารชุดนั้นเนื่องจากในปีนี้ยังไม่มีโครงการใหม่ที่พร้อมจะโอนให้แก่ลูกค้า โครงการที่เปิดใหม่นั้นได้เริ่มเปิดการขายแล้วแต่ยังอยู่ในขณะก่อสร้างและคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ได้ในปี 2569 ในขณะเดียวกันรายได้จากการขายที่ดินเปล่าก็ลดลงเช่นกันจำนวน 121.1 ล้านบาท

B: ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีนั้นลดลงสอดคล้องกับยอดรายได้ที่ลดลงขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นนั้นลดลงเช่นเดียวกันโดยสาเหตุหลักมาจากรายการขายที่ดินเปล่าที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายตามปกติที่ลดลง

C: รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการรับเหมาก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียมอยู่หนึ่งอาคาร รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างนั้นมีจำนวนสูงกว่าปีที่แล้วเนื่องจากขึ้นความสำเร็จของงานที่เพิ่มมากขึ้นกว่าปีก่อน

D: ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างนั้นเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นนั้นมากกว่าปีก่อนเนื่องจากในปี 2565 บริษัทได้ทำการปรับประมาณการต้นทุนและบันทึกผลขาดทุนเพิ่มเติมเนื่องจากการปรับตัวขึ้นของราคาวัสดุและต้นทุนการก่อสร้างที่ทยอยเพิ่มขึ้นในปีก่อน

E: รายได้อื่น

รายได้อื่นนั้นมีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดคงเหลือในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ขายให้แก่ผู้ซื้อเมื่อในอดีตจำนวน 22 ล้านบาท อย่างไรก็ตามไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2566 อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้มีรายได้จากการตัดจำหน่ายหนี้สินจำนวน 10 ล้านบาท ในปี 2566

F: ผลขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 50.7 ล้านบาท ในปี 2566 นั้นเกิดจากรายการขายที่ดินแปลงหนึ่งที่ดินที่บันทึกไว้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินแปลงดังกล่าวได้บันทึกและวัดมูลค่าโดยใช้วิธีตีราคาใหม่ ราคาทุนเดิมของที่ดินแปลงดังกล่าวคือ 34.4 ล้านบาท และในอดีตบริษัทได้ทำการตีราคามูลค่าที่ดินใหม่เป็นจำนวน 152.3 ล้านบาทและบันทึกส่วนเพิ่มจำนวน 117.9 ล้านบาท ไว้เป็นรายการส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน อย่างไรก็ตามในการขายที่ดินแปลงดังกล่าว ราคาขายสุทธิมีมูลค่า 101.5 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินใหม่จำนวน 50.7 ล้านบาท จึงได้แสดงรายการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายอื่น

G: ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้นั้นหลักเกิดจากการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนสะสมทางภาษีที่สามารถนำไปเครดิตภาษีได้ในปีถัด ๆ ไป ในขณะที่ปีก่อนกลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนภาษีเงินได้จึงทำให้เกิดเป็นค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

H: กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น

กำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 34.6 ล้านบาท เป็นรายการกำไร (สุทธิจากภาษี) จากการวัดมูลค่าที่ดินที่แสดงไว้ใน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้วิธีการตีมูลค่าใหม่ กำไรเบ็ดเสร็จจากการวัดมูลค่ามีจำนวน 43.2 ล้านบาท และเมื่อสุทธิจากภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจึงแสดงรายการกำไรเบ็ดเสร็จอื่นที่จำนวน 34.6 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



ธีรกานต์ วัจนประภาคคีติ

เลขานุการบริษัท