

วันที่ 13 พฤษภาคม 2567

ที่ ARY-064/2567
เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทประจำไตรมาส 1 ปี 2567 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20
เรียนกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ครั้งที่ 2/2567 วันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ได้อนุมัติงบการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” มีขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดจำนวน 70.9 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ	หมายเหตุ
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	341.3	510.0	(168.7)	(33.1%)	A
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	28.3	135.1	(106.8)	(79.1%)	B
รวมรายได้	369.6	645.1	(275.5)	(42.7%)	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(218.7)	(385.5)	(146.6)	(40.1%)	A
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(24.1)	(133.5)	(109.5)	(82.0%)	B
รวมต้นทุน	(242.8)	(498.9)	(256.1)	(51.3%)	
กำไรขั้นต้น	126.8	146.2	(19.4)	(13.3%)	
รายได้อื่น	13.2	22.9	(9.7)	(42.4%)	C
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(55.2)	(102.6)	(47.4)	(46.2%)	D
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(93.4)	(88.0)	(5.4)	6.1%	
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(8.6)	(21.5)	12.9	(60.0%)	
ต้นทุนทางการเงิน	(58.2)	(90.0)	(31.8)	(35.3%)	E
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(66.8)	(111.5)	44.7	(40.1%)	
ภาษีเงินได้	(4.1)	6.3	10.4	(155.1%)	F
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(70.9)	(105.2)	34.3	(32.6%)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	0.0	0.0	0.0	0.0%	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(70.9)	(105.2)	34.3	(32.6%)	

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

A: รายได้และต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม					
	2567	%	2566	%	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	%
ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว	284.3	13.4%	441.4	15.0%	(157.1)	(35.6%)
อาคารชุด	5.0	0.2%	68.6	2.3%	(63.6)	(92.7%)
ที่ดิน	52.0	2.4%	-	0.0%	52.0	0.0%
รวม	341.3		510.0		(168.7)	(33.1%)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 341.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 168.7 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมารายได้ทั้งจากการขายทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวที่ลดลงจากจำนวนหน่วยโอนที่น้อยลง เนื่องจากกำลังซื้อที่น้อยลงของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแก่ลูกค้ารายย่อยที่มีความเข้มงวดมากขึ้นรวมถึงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีการปรับตัวสูงขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อกำลังซื้อของลูกค้า ในขณะที่การลดลงของรายได้จากการขายอาคารชุดนั้นเนื่องจากในปีนี้ยังไม่มีโครงการใหม่ที่พร้อมจะโอนให้แก่ลูกค้า โครงการที่เปิดใหม่นั้นได้เริ่มเปิดการขายแล้วแต่ยังอยู่ในขณะก่อสร้างและคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ได้ในปี 2569 ในขณะที่ในปี 2567 นั้นมีการขายที่ดินเปล่าจำนวน 52 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2566 นั้นไม่มี

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับนั้นลดลงสอดคล้องกับยอดรายได้ที่ลดลงขึ้น แต่ลดลงในสัดส่วนที่มากกว่า รายได้นั้นลดลงร้อยละ 33 ในขณะที่ต้นทุนขายลดลงร้อยละ 40 ซึ่งหมายถึงอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น โดยสาเหตุหลักมาจากรายการขายที่ดินเปล่าที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายตามปกติ

B: รายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการรับเหมาก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียมอยู่หนึ่งอาคาร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2567 และใกล้จะเสร็จเรียบร้อยแล้วจึงเป็นผลทำให้รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างที่วัดจากขั้นความสำเร็จของงานนั้นลดน้อยลง ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างนั้นก็ลดลงเช่นเดียวกับรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

C: รายได้อื่น

รายได้อื่นนั้นมีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2566 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจากการตัดจำหน่ายหนี้สินจำนวน 10 ล้านบาท

D: ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 47 ล้านบาทนั้นเกิดจาก 2 สาเหตุหลัก เรื่องแรกเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เรื่องที่สองเกิดจากการควบคุมค่าใช้จ่ายทางการตลาด และเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายสำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่าสูงและโครงการบ้านอีกหลายโครงการ ในขณะที่ปี 2567 นั้นไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่

E: ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินนั้นลดลงเป็นผลสืบเนื่องจากการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจึงทำให้บริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น

F: ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นั้นส่วนใหญ่เกิดจากการกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้ ในขณะที่ปี 2566 นั้นเกิดจากการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



ธีรกานต์ วัจน์ประกาศิต์

เลขานุการบริษัท