

วันที่ 10 เมษายน 2569

ที่ ARY-020/2569

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2569 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ครั้งที่ 3/2569 วันที่ 10 เมษายน 2569 ได้อนุมัติงบการเงินสำหรับปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” มีขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,248.8 ล้านบาท และ 1,234.3 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับงวดปี สิ้นสุดสำหรับวันที่			หน่วย : ล้านบาท	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ	หมายเหตุ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	636.5	1,276.1	(639.6)	(50.1)%	A
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(573.0)	(868.7)	295.7	(34.0)%	B
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	35.9	76.1	(40.2)	(52.8)%	C
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(28.8)	(56.6)	27.8	(49.1)%	C
กำไรขั้นต้น	70.6	426.9	(356.3)	(83.5)%	
รายได้อื่น	40.3	48.5	(8.2)	(16.9)%	D
รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่าย	110.9	475.4	(364.5)	(76.7)%	
ต้นทุนในการจัดหาหน่วย	(133.4)	(219.0)	85.6	(39.1)%	E
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(310.3)	(365.5)	55.2	(15.1)%	
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(157.4)	8.60	166.0	1930.2%	F
รวมค่าใช้จ่าย	(601.1)	(575.9)	(25.2)	4.4%	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(490.2)	(100.5)	(389.7)	387.8%	
ต้นทุนทางการเงิน	(712.2)	(315.1)	(397.1)	126.0%	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(1,202.4)	(415.6)	(786.8)	189.3%	
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	46.4	10.8	35.6	329.6%	G
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(1,248.8)	(426.4)	(822.4)	192.9%	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	14.5	16.7	(2.2)	(13.2)%	
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(1,234.3)	(409.7)	(824.6)	201.3%	

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

A: รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2568	%	2567	%	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	%
ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว	625.0	98.2%	1,021.4	80.0%	(396.4)	(38.8%)
อาคารชุด	8.5	1.3%	88.0	6.9%	(79.5)	(90.3%)
ที่ดิน	3.0	0.5%	166.7	13.1%	(163.7)	(98.2%)
รวม	636.5		1,276.1		(639.6)	(50.1%)

ในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายห้องชุดเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนลดลงจำนวน 79.5 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า เมื่อเทียบกับปี 2567 ลดลง 163.7 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวลดลงจากปีก่อน 396.4 ล้านบาท ทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2568 เท่ากับ 636.5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 639.6 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง รวมไปถึงสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่และกำลังซื้อที่น้อยลงของลูกค้า รวมถึงการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแก่ลูกค้ารายย่อยที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อสินเชื่อของลูกค้า

B: ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์นั้นลดลงสอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง และอัตราค่าไถ่ที่ดินนั้นลดลงจากปีก่อนเช่นเดียวกัน

C: รายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

ปี 2568 กลุ่มบริษัทมีรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างลดลง เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากปี 2568 บริษัทมีการรับเหมาก่อสร้างเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและงานก่อสร้างอื่นๆ ซึ่งมีมูลค่าน้อยกว่าเมื่อเทียบกับปี 2567 ที่เป็นการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม

D: รายได้อื่น

รายได้อื่นมีจำนวนลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจากการตัดจำหน่ายหนี้สิน

E: ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในปี 2568 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 39.1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนนั้นเกิดจาก 2 สาเหตุหลัก เรื่องแรกเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลง สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เรื่องที่สองเกิดจากการควบคุมค่าใช้จ่ายทางการตลาด

F: กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2568 ขาดทุนจากการตีราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 157.4 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2567 กำไรจากการตีราคาใหม่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 8.6 ล้านบาท

G: ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปี 2568 นั้นส่วนใหญ่เกิดจากการกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้ ในขณะที่ช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2567 นั้นเกิดจากการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายปิยพล อยู่สำราญ)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน