

วันที่ 15 พฤษภาคม 2569

ที่ ARY-036/2569

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทประจำ ไตรมาส 1 ปี 2569 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ครั้งที่ 5/2569 วันที่ 15 พฤษภาคม 2569 ได้อนุมัติงบการเงินสำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” มีขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด จำนวน 290.5 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดสำหรับวันที่				หน่วย : ล้านบาท
	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	98.6	286.0	(187.4)	(65.5)%	A
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(88.6)	(238.8)	150.2	(62.9)%	B
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	26.3	3.2	23.1	721.9%	C
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(20.7)	(2.0)	(18.7)	935.0%	C
กำไรขั้นต้น	15.6	48.4	(32.8)	(67.8)%	
รายได้อื่น	7.9	7.3	0.6	8.2%	
รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่าย	23.5	55.7	(32.2)	(57.8)%	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(11.2)	(44.8)	33.6	(75.0)%	D
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(74.5)	(66.1)	(8.4)	12.7%	
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.0	-	0.0	0.0%	
รวมค่าใช้จ่าย	(85.7)	(110.9)	25.2	(22.7)%	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(62.2)	(55.2)	(7.0)	12.7%	
ต้นทุนทางการเงิน	(236.7)	(149.6)	(87.1)	58.2%	E
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(298.9)	(204.8)	(94.1)	45.9%	
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(8.4)	(5.1)	(3.3)	64.7%	F
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(290.5)	(199.7)	(90.8)	45.5%	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	0.0	0.0%	
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(290.5)	(199.7)	(90.8)	45.5%	

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

A: รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม					
	2569	%	2568	%	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	%
ทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว	98.6	100.0%	275.0	96.2%	(176.4)	(64.1%)
อาคารชุด	-	0.0%	8.0	2.8%	(8.0)	(100.0%)
ที่ดิน	-	0.0%	3.0	1.0%	(3.0)	(100.0%)
<b>รวม</b>	<b>98.6</b>		<b>286.0</b>		<b>(187.4)</b>	<b>(65.5%)</b>

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 98.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนลดลงเป็นจำนวน 187.4 ล้านบาท โดยในปี 2569 ไม่มีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า ในขณะที่รายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวรวมถึงห้องชุดลดลงเช่นเดียวกัน โดยทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวลดลง 176.4 ล้านบาท และรายได้จากการขายห้องชุดลดลง 8.0 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง รวมไปถึงสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่และกำลังซื้อที่น้อยลงของลูกค้า รวมถึงการโอนนิติดินเชื่อของธนาคารแก่ลูกค้ารายย่อยที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการซื้อของลูกค้า

B: ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์นั้นลดลงสอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง และอัตรากำไรขั้นต้นนั้นลดลงจากปีก่อนเช่นเดียวกัน

C: รายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

ไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2568 เนื่องจากปี 2569 บริษัทมีการรับเหมาก่อสร้างเป็น โครงการบ้านเดี่ยวและงานก่อสร้างอื่นๆ ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าเมื่อเทียบกับปี 2568

D: ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 1 ปี 2569 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 33.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนนั้น เกิดจาก 2 สาเหตุหลัก เรื่องแรกเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการ โอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เรื่องที่สองเกิดจากการควบคุมค่าใช้จ่ายทางการตลาด

E: ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น เป็นผลสืบเนื่องมาจากบริษัทชะลอการก่อสร้างในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางโครงการ จึงทำให้บริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาได้น้อยลง

F: ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปี 2569 นั้นส่วนใหญ่เกิดจากการกลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้ ในขณะที่ช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2568 นั้นเกิดจากการบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายปิยพล อยู่สำราญ)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน