

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี ไตรมาส 2 ปี 2569 ที่เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” ครั้งที่ 8/2569 วันที่ 11 สิงหาคม 2569 ได้อนุมัติงบการเงินสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัท และบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” มีขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 706.8 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 416.3 ล้านบาท

ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 401.6 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิและขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 201.8 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดสำหรับวันที่			หน่วย : ล้านบาท	
	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568	เพิ่ม/ขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ	หมายเหตุ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	38.0	198.3	(160.3)	(80.8)%	A
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(50.7)	(158.1)	107.4	(67.9)%	B
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	80.4	19.1	61.3	320.1%	C
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(69.9)	(14.1)	(55.8)	396.6%	C
กำไรขั้นต้น	(2.2)	45.2	(47.4)	(104.9)%	
รายได้อื่น	16.1	12.6	3.5	27.9%	D
รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่าย	13.9	57.8	(43.9)	(75.9)%	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(10.2)	(40.7)	30.5	(75.0)%	E
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(192.0)	(65.1)	(126.9)	195.0%	F
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8.7	0.0	8.7	100.0%	G
รวมค่าใช้จ่าย	(193.5)	(105.8)	(87.7)	82.9%	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(179.6)	(47.9)	(131.6)	274.6%	
ต้นทุนทางการเงิน	(234.9)	(154.9)	(80.0)	51.7%	H
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(414.5)	(202.8)	(211.7)	104.4%	
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	1.8	(1.0)	2.8	(275.5)%	
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(416.3)	(201.8)	(214.5)	106.3%	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.0	0.0	0.0	0.0%	
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(416.3)	(201.8)	(214.5)	106.3%	

	สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดสำหรับวันที่				หน่วย: ล้านบาท
	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ร้อยละ	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	136.6	484.3	(347.8)	(71.8)%	A
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(139.4)	(397.0)	257.6	(64.9)%	B
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	106.8	22.4	84.4	377.8%	C
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	(90.6)	(16.1)	(74.5)	462.2%	C
กำไรขั้นต้น	13.4	93.6	(80.2)	(85.7)%	
รายได้อื่น	24.1	20.0	4.1	20.5%	D
รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่าย	37.4	113.6	(76.1)	(67.0)%	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(22.1)	(85.6)	63.5	(74.1)%	E
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(265.7)	(130.9)	(134.9)	103.0%	F
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8.7	0.0	8.7	100.0%	G
รวมค่าใช้จ่าย	(279.2)	(216.5)	(62.7)	29.0%	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(241.8)	(102.9)	(138.8)	134.9%	
ต้นทุนทางการเงิน	(471.6)	(304.8)	(166.8)	54.7%	H
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(713.4)	(407.7)	(305.7)	75.0%	
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(6.6)	(6.2)	(0.5)	7.3%	
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(706.8)	(401.6)	(305.2)	76.0%	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	0.0	0.0	0.0	0.0%	
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(706.8)	(401.6)	(305.2)	76.0%	

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักดังต่อไปนี้

A: รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน						สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน					
	2569	%	2568	%	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	%	2569	%	2568	%	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	%
ทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว	38.0	100%	198.3	100%	(160.3)	(81%)	136.6	100%	475.8	98%	(339.2)	(71%)
อาคารชุด	-	-	-	0%	0.0	0%	-	0%	8.5	2%	(8.5)	(100%)
ที่ดิน	-	-	-	0%	0.0	0%	-	0%	-	0%	0.0	0%
รวม	38.0		198.3		(160.3)	(81%)	136.6		484.3		(347.7)	(72%)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือน ในไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 38.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนลดลงเป็นจำนวน 160.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้จากการขายทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยว โดยในปี 2569 ไม่มีรายได้จากการขายห้องชุด โดยสาเหตุหลักมาจากตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง รวมไปถึงสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่และกำลังซื้อที่น้อยลงของลูกค้า รวมถึงการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแก่ลูกค้ารายย่อยที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อสินเชื่อของลูกค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 136.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนลดลงเป็นจำนวน 347.7 ล้านบาท โดยในปี 2569 รายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวรวมถึงห้องชุดลดลงเช่นเดียวกัน โดยทาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยวลดลง 339.2 ล้านบาท และรายได้จากการขายห้องชุดลดลง 8.5 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง รวมไปถึงสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวอย่างเต็มที่และกำลังซื้อที่น้อยลงของลูกค้า รวมถึงการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแก่ลูกค้ารายย่อยที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการซื้อของลูกค้า

B: ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับนั้นลดลงสอดคล้องกับยอดขายได้ที่ลดลง และอัตรากำไรขั้นต้นนั้นลดลงจากปีก่อนเช่นเดียวกัน

C: รายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2568 เนื่องจากปี 2569 บริษัทมีการรับเหมาก่อสร้างเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและงานก่อสร้างอื่นๆ ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าเมื่อเทียบกับปี 2568

D: รายได้อื่น

ในไตรมาส 2 และสำหรับงวด 6 เดือนของปี 2569 รายได้อื่นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น

E: ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจากปี 2568 จำนวน 63.5 ล้านบาทสำหรับงวด 6 เดือน และ 30.5 ล้านบาทสำหรับงวด 3 เดือนของปี 2569 โดยเกิดจาก 2 สาเหตุหลักๆ เรื่องแรกเกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์และภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เรื่องที่สองเกิดจากการควบคุมค่าใช้จ่ายทางการตลาด

F: ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2568 จำนวน 134.9 ล้านบาทสำหรับงวด 6 เดือน และจำนวน 126.9 ล้านบาทสำหรับงวด 3 เดือนของปี 2569 สาเหตุหลักมาจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา

G: กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในไตรมาส 2 ปี2569 บริษัทมีกำไรจากการตีราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 8.7 ล้านบาท
เกิดจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม (Fair Value)

H: ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น เป็นผลสืบเนื่องมาจากบริษัทชะลอการก่อสร้างในโครงการ
อสังหาริมทรัพย์บางโครงการ จึงทำให้ดอกเบี้ยจ่ายที่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายปิยพล อยู่สำราญ)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน