

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับไตรมาส 2 ประจำปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) มีผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม				ผลต่าง	
	2564	%	2563	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	448.72	80.37	457.74	75.56	(9.02)	(1.97)
รายได้จากการให้บริการ	3.41	0.61	7.60	1.25	(4.20)	(55.20)
กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน			120.00	19.81	(120.00)	(100.00)
กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้	85.28	15.27	-	-	85.28	100.00
รายได้อื่น	20.91	3.75	20.49	3.38	0.42	2.04
<b>รวมรายได้</b>	<b>558.31</b>	<b>100.00</b>	<b>605.83</b>	<b>100.00</b>	<b>(47.52)</b>	<b>(7.84)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	326.53	58.49	299.82	49.49	26.71	8.91
ต้นทุนการให้บริการ	1.75	0.31	6.45	1.06	(4.70)	(72.89)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	41.15	7.37	53.99	8.91	(12.84)	(23.78)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	52.24	9.36	60.64	10.01	(8.40)	(13.85)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>421.67</b>	<b>75.53</b>	<b>420.89</b>	<b>69.47</b>	<b>0.78</b>	<b>0.18</b>
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	136.64	24.47	184.94	30.53	(48.29)	(8.03)
ต้นทุนทางการเงิน	(80.24)	(14.37)	(48.17)	(7.95)	(32.08)	66.60
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(11.38)	(2.04)	(7.48)	(1.23)	(3.90)	52.19
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>45.02</b>	<b>8.06</b>	<b>129.30</b>	<b>21.34</b>	<b>(84.28)</b>	<b>(65.18)</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(10.15)	(1.82)	(28.03)	(4.63)	17.88	(63.78)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>34.87</b>	<b>6.25</b>	<b>101.26</b>	<b>16.71</b>	<b>(66.40)</b>	<b>(65.57)</b>

### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 และ ปี 2564 จำนวน 605.83 ล้านบาท และ 558.31 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 47.52 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.84 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1. รายได้จากการดำเนินงาน

- 1.1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 457.74 ล้านบาท และ 448.72 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 75.56 และร้อยละ 80.37 ของรายได้รวม ตามลำดับ หรือลดลงจำนวน 9.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 1.97 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ปี 2564		ปี 2563		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
- โครงการแนวสูง	184	349.25	97	345.64	87	3.61
- โครงการแนวราบ	27	99.47	31	112.10	(4)	(12.63)
<b>รวม</b>	<b>211</b>	<b>448.72</b>	<b>128</b>	<b>457.74</b>	<b>83</b>	<b>(9.02)</b>

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ลดลงดังกล่าว เกิดจากผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมถึงสถาบันการเงินได้เพิ่มความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งในสภาวะสภาพคล่องของธุรกิจที่ตึงตัว และมีการแข่งขันรุนแรงมากขึ้น บริษัทจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาและโปรโมชัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างมีประสิทธิภาพและระมัดระวัง เพื่อรักษาสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพผลสูงสุด

- 1.2. รายได้จากการให้บริการ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 3.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.61 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 4.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2563 รายได้จากการให้บริการลดลงจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อื่นของบริษัทย่อยลดลง และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าชาวต่างชาติ
- 1.3. กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการต่อรองหนี้ จำนวน 85.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นการตกลงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับเจ้าหนี้ค้ำก่อสร้าง เพื่อชำระเป็นค้ำก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย
- 1.4. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ประกอบด้วยประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการยกเลิกสัญญา รายได้ค่าบริการ และรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวน 20.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.75 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 0.42 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.04 ส่วนใหญ่รายได้อื่นเป็นรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 โครงการ The Impression Ekkamai โครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic และรายได้ดอกเบี้ยรับ

## 2. ค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายรวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 และไตรมาส 2 ปี 2564 จำนวน 420.89 ล้านบาท และ 421.67 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น งวดเดียวกันปี 2563 จำนวน 0.78 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

- 2.1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 299.82 ล้านบาท และ 326.53 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 49.49 และร้อยละ 58.49 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 26.71 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนค้ำก่อสร้างสูงขึ้นตามราคาวัตถุดิบในตลาดโลกที่ขยับขึ้น

- 2.2. ต้นทุนการให้บริการ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนค่าบริการ จำนวน 1.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.31 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 4.70 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปี 2563 ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการให้บริการที่ลดลง
- 2.3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร  
สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 114.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.92 ของรายได้รวม และ 93.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.73 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยไตรมาส 2 ปี 2564 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 21.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.52 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว สาเหตุหลักของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เป็นผลจากการควบคุมและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และจากการปรับกลยุทธ์การขายและใช้การตลาดออนไลน์มากขึ้น
3. ต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 48.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.95 ของรายได้รวม และ 80.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.37 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.60 เกิดจากดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อีกทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการ The Excel Ladprao-Sutthisan ได้สิ้นสุดการรวมต้นทุนกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ ส่งผลให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทันที
4. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 11.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.19 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 เนื่องจากโครงการ The Impression Ekkamai ของบริษัท เอเอสเจ เอกมัยจำกัด ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างของโครงการ และโครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic อยู่ในช่วงพัฒนาที่ดิน ทำให้ยังเกิดผลขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ
5. กำไรสุทธิสำหรับงวด สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 34.87 ล้านบาท ลดลง 66.40 ล้านบาท จากกำไรสุทธิ 101.26 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยกำไรที่เกิดขึ้นเกิดจากการให้โปรโมชันกับลูกค้าเพื่อเร่งการขายและการโอนห้องชุดในระหว่างการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น
6. งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ.วันที่ 30 มิถุนายน	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 มิ.ย. 64	31 ธ.ค. 63	เพิ่ม(ลด)	30 มิ.ย. 64	31 ธ.ค. 63	เพิ่ม(ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	6,243.99	6,059.37	184.62	6,210.68	6,020.13	190.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,042.03	2,105.07	(63.04)	2,225.89	2,096.45	129.44
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>8,286.02</b>	<b>8,164.44</b>	<b>121.58</b>	<b>8,436.57</b>	<b>8,116.57</b>	<b>319.99</b>
หนี้สิน	5,973.84	5,936.41	37.42	5,881.53	5,685.63	195.90
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,312.18	2,228.03	84.16	2,555.04	2,430.95	124.09
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>8,286.02</b>	<b>8,164.44</b>	<b>121.58</b>	<b>8,436.57</b>	<b>8,116.57</b>	<b>319.99</b>

- 6.1. **สินทรัพย์** ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 8,286.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 121.58 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 6,243.99 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 184.62 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากที่มีภาระค่าประกันและเงินมัดจำค่าที่ดินในปี 2564 ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 2,042.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 63.04 ล้านบาท สาเหตุหลักการลดลงเนื่องจากได้มีการทยอยคืนเงินลงทุนในการร่วมค้า ของโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50
- 6.2. **หนี้สิน** กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 เป็นจำนวน 5,973.84 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 37.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,987.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 418.60 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 1,986.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 456.02 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมบุคคลภายนอกของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น
- 6.3. **ส่วนของผู้ถือหุ้น**  
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีจำนวน 2,312.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 84.16 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.78 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักจาก การเพิ่มทุนหุ้นสามัญในไตรมาส 2 ปี 2564

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....  
(นายธนากร ธนวิสิทธิ์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร