

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนสุดท้ายที่ 30 กันยายน 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) มีผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม				ผลต่าง	
	2564	%	2563	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	212.43	86.73	278.37	90.58	(65.95)	(23.69)
รายได้จากการให้บริการ	0.87	0.36	4.75	1.55	(3.88)	(81.60)
รายได้อื่น	31.61	12.91	24.20	7.87	7.42	30.65
รวมรายได้	244.92	100.00	307.32	100.00	(62.41)	(20.31)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	180.58	73.73	148.23	48.23	32.35	21.82
ต้นทุนการให้บริการ	2.83	1.15	4.25	1.38	(1.42)	(33.40)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	28.33	11.57	28.62	9.31	(0.29)	(1.00)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	34.84	14.23	53.20	17.31	(18.35)	(34.50)
รวมค่าใช้จ่าย	246.58	100.68	234.30	76.24	12.29	5.24
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(1.67)	(0.68)	73.03	23.76	(74.70)	(25.55)
ต้นทุนทางการเงิน	(83.45)	(34.07)	(56.84)	(18.49)	(26.61)	46.83
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(36.71)	(14.99)	(7.30)	(2.37)	(29.41)	402.99
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(121.83)	(49.74)	8.89	2.89	(130.72)	(1,469.91)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	16.62	6.79	(4.00)	(1.30)	20.62	(515.34)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(105.20)	(42.96)	4.89	1.59	(110.10)	(2,250.97)

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับสวดเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน ปี 2563 และ 2564 จำนวน 307.32 ล้านบาท และ 244.92 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 62.41 ล้านบาท หรือ คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.31 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการดำเนินงาน

- 1.1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 278.37 ล้านบาท และ 212.43 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 90.58 และร้อยละ 86.73 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 65.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 23.69 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ไตรมาส 3 ปี 2564		ไตรมาส 3 ปี 2563		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
- โครงการแนวสูง	90	173.85	107	229.08	(17)	(55.23)
- โครงการแนวราบ	10	38.58	12	49.30	(2)	(10.72)
รวม	100	212.43	119	278.37	(19)	(65.95)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ลดลงดังกล่าว เกิดจากผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมถึงสถาบันการเงินได้เพิ่มการระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งในสภาวะสภาพคล่องของธุรกิจที่ตึงตัว และมีการแข่งขันรุนแรงมากขึ้น บริษัทจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาและโปรโมชัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า นอกจากนี้ จากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและภาวะตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตลาด Over Supply ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง

- 1.2. รายได้จากการให้บริการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 0.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.36 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 3.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2563 รายได้จากการให้บริการลดลงจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อื่นของบริษัทย่อยลดลง และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า
- 1.3. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ประกอบด้วยประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากกรยกเลิกสัญญา รายได้ค่าบริการ และรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวน 31.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.91 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 7.42 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.65 ส่วนใหญ่รายได้อื่นเป็นรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 โครงการ The Impression Ekkamai โครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic และรายได้ดอกเบี้ยรับ

2. ค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 และ ปี 2564 จำนวน 234.30 ล้านบาท และ 246.58 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น จากปี 2563 จำนวน 12.29 ล้านบาท ประกอบด้วย

- 2.1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 148.23 ล้านบาทและ 180.58 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 48.23 และร้อยละ 73.73 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 32.35 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม โครงการที่โอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้ของบริษัทลดลง แต่ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น เนื่องจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากงานก่อสร้างล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ และต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากความผันผวนราคาเหล็กและวัสดุการก่อสร้าง

- 2.2. ต้นทุนการให้บริการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนค่าบริการ จำนวน 2.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.15 ของรายได้รวมลดลงจำนวน 1.42 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปี 2563 ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการให้บริการที่ลดลง
- 2.3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร
สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 81.82 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 26.62 ของรายได้รวมและ 63.17 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 25.80 ของรายได้รวม ตามลำดับโดยไตรมาส 3 ปี 2564 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 18.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.50 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 สาเหตุหลักของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร บริษัทมีนโยบายลดค่าใช้จ่ายเนื่องจากผลจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และจากการปรับกลยุทธ์การขายและเน้นการตลาดออนไลน์มากขึ้น
3. ต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 และปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 56.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.49 ของรายได้รวม และ 83.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.07 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 26.61 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 46.83 เกิดจากดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อีกทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 71 The Excel Ladprao-Sutthisan และ The Excel Ratchada 18 ได้สิ้นสุดการรวมต้นทุนกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ ส่งผลให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทันที
4. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 36.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 402.99 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 เนื่องจากโครงการ The Impression Ekkamai ของบริษัท เอเอสเจ เอกมัยจำกัด ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างของโครงการ และโครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic อยู่ในช่วงพัฒนาที่ดิน ทำให้ยังเกิดผลขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ อีกทั้ง โครงการ The Impression Ekkamai มีแผนการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด จึงส่งผลให้สินทรัพย์ถาวรเงินได้รอดักบัญชี (Deferred Tax Asset) ในปี 2018 และปี 2019 ไม่ถูกนำมาใช้

ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 105.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.10 ล้านบาท จากกำไรสุทธิ 4.89 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและภาวะตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตลาด Over Supply ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น

5. งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ.วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 ก.ย. 64	31 ธ.ค. 63	เพิ่ม(ลด)	30 ก.ย. 64	31 ธ.ค. 63	เพิ่ม(ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	6,188.33	6,059.37	128.96	6,143.22	6,020.13	123.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,857.08	2,105.07	(247.99)	2,064.83	2,096.45	(31.62)
รวมสินทรัพย์	8,045.41	8,164.44	(119.03)	8,208.05	8,116.57	91.47
หนี้สิน	5,835.32	5,936.41	(101.10)	5,736.61	5,685.63	50.98
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,210.09	2,228.03	(17.93)	2,471.44	2,430.95	40.49
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,045.41	8,164.44	(119.03)	8,208.05	8,116.57	91.47

- 5.1. **สินทรัพย์** ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 8,045.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 119.03 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวน 6,188.33 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 128.96 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินฝากที่มีภาระค้ำประกันและเงินมัดจำค่าที่ดินในปี 2564 ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวน 1,857.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 247.99 ล้านบาท สาเหตุหลักการลดลงเนื่องจากได้มีการทยอยคืนเงินลงทุนในการร่วมค้า ของโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50
- 5.2. **หนี้สิน** กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นจำนวน 5,835.32 ล้านบาทลดลงจำนวน 101.10 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,854.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน 551.81 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 1,981.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 450.71 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมบุคคลภายนอกของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น
- 5.3. **ส่วนของผู้ถือหุ้น**
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวน 2,210.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 17.93 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.80 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักจาก ผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....
(นายชนากร ชนาวริทธิ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร