

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) มีผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | งบการเงินรวม | | | | ผลต่าง | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | 2564 | % | 2563 | % | ล้านบาท | % |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,107.36 | 85.84 | 1,961.73 | 88.34 | (854.37) | (43.55) |
| รายได้จากการให้บริการ | 7.65 | 0.59 | 20.29 | 0.91 | (12.63) | (62.27) |
| กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน | - | - | 120.00 | 5.40 | (120.00) | (100.00) |
| กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้ | 85.28 | 6.61 | - | - | 85.28 | 100.00 |
| รายได้อื่น | 89.76 | 6.96 | 118.56 | 5.34 | (28.80) | (24.29) |
| รวมรายได้ | 1,290.05 | 100.00 | 2,220.57 | 100.00 | (930.53) | (41.90) |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 867.30 | 67.23 | 1,223.40 | 55.09 | (356.10) | (29.11) |
| ต้นทุนการให้บริการ | 4.76 | 0.37 | 19.75 | 0.89 | (14.99) | (75.88) |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 123.31 | 9.56 | 215.22 | 9.69 | (91.91) | (42.70) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 182.61 | 14.16 | 208.80 | 9.40 | (26.19) | (12.54) |
| ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน | 100.00 | 7.75 | - | - | 100.00 | 100.00 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 1,277.99 | 99.07 | 1,667.17 | 75.08 | (389.19) | (23.34) |
| กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน | 12.06 | 0.93 | 553.40 | 24.92 | (541.34) | (18.56) |
| ต้นทุนทางการเงิน | (315.32) | (24.44) | (197.51) | (8.89) | (117.81) | 59.65 |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | (97.03) | (7.52) | (39.84) | (1.79) | (57.19) | 143.53 |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ | (400.29) | (31.03) | 316.05 | 14.23 | (716.34) | (226.65) |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ | 53.09 | 4.12 | (74.13) | (3.34) | 127.22 | (171.61) |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี | (347.20) | (26.91) | 241.92 | 10.89 | (589.12) | (243.52) |

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 จำนวน 2,220.57 ล้านบาท และ 1,290.05 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 930.53 ล้านบาท หรือ คิดเป็นลดลงร้อยละ 41.90 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการดำเนินงาน

- 1.1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,961.73 ล้านบาท และ 1,107.36 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 88.34

และร้อยละ 85.84 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 854.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 43.55 ตามลำดับ ซึ่ง มีรายละเอียดดังนี้

| รายละเอียด | 2564 | | 2563 | | เพิ่มขึ้น(ลดลง) | |
|--------------------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | ยูนิต | ล้านบาท | ยูนิต | ล้านบาท | ยูนิต | ล้านบาท |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | |
| - โครงการแนวสูง | 432 | 847.63 | 603 | 1,605.32 | (171) | (757.69) |
| - โครงการแนวราบ | 64 | 259.73 | 83 | 356.41 | (19) | (96.68) |
| รวม | 496 | 1,107.36 | 686 | 1,961.73 | (190) | (854.37) |

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

- 1.2. รายได้จากการให้บริการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 7.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.59 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 12.63 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 รายได้จากการให้บริการ ลดลงจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของบริษัททยอยลดลง และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า
- 1.3. รายได้อื่น สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ประกอบด้วยประกอบด้วย รายได้จากลดค่าเช่า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการยกเลิกสัญญา รายได้ค่าบริการ และรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวน 89.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.96 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 28.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.29 ส่วนใหญ่รายได้อื่นเป็นรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 โครงการ The Impression Ekkamai โครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic และรายได้ดอกเบี้ยรับ

2. ค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 จำนวน 1,667.17 ล้านบาท และ 1,277.99 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายลดลง จากปี 2563 จำนวน 389.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 23.34 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 2.1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,223.40 ล้านบาท และ 867.30 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 55.09 และร้อยละ 67.23 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 356.10 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม

โครงการที่โอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทลดลง ทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ลดลง

- 2.2. **ต้นทุนการให้บริการ** สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนค่าบริการ จำนวน 19.75 ล้านบาท และ 4.76 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.89 และร้อยละ 0.37 ของรายได้รวม ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 14.99 ล้านบาท ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการให้บริการที่ลดลง
- 2.3. **ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 424.02 ล้านบาทและ 305.92 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 19.09 และร้อยละ 23.71 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยปี 2564 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 118.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.25 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักของต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงเนื่องจากบริษัทมีนโยบายลดค่าใช้จ่ายในการทำตลาดและค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน เนื่องจากผลจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และจากการปรับกลยุทธ์การขายและเน้นการตลาดออนไลน์มากขึ้น
3. **ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 197.51 ล้านบาทและ 315.32 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 8.89 และ 24.44 ล้านบาทของรายได้รวมในปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 117.81 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 59.65 สาเหตุหลักเกิดจากดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อีกทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 71 The Excel Ladprao-Sutthisan และ The Excel Ratchada 18 ได้สิ้นสุดการรวมต้นทุนกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน โครงการ ส่งผลให้ต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินทันที
4. **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า** สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 97.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.19 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 เนื่องจากโครงการ The Impression Ekkamai ของบริษัท เอเอสเจ เอ็มย จำกัด ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างของโครงการ และโครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic อยู่ในช่วงพัฒนาที่ดิน ทำให้ยังเกิดผลขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ อีกทั้ง โครงการ The Impression Ekkamai มีแผนการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด จึงส่งผลให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Asset) ในปี 2018 และปี 2019 ไม่ถูกนำมาใช้
5. **ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด** สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 347.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 589.12 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 โดยสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและภาวะตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมีเนียมในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตลาด Over Supply ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น

6. งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

| งบแสดงฐานะการเงิน ณ.วันที่ 31 ธันวาคม | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------|
| | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 63 | เพิ่ม(ลด) | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 63 | เพิ่ม(ลด) |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 5,844.40 | 6,059.37 | (214.98) | 5,788.09 | 6,020.13 | (232.04) |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 2,054.72 | 2,105.07 | (50.35) | 2,313.19 | 2,096.45 | 216.75 |
| รวมสินทรัพย์ | 7,899.12 | 8,164.44 | (265.32) | 8,101.28 | 8,116.57 | (15.29) |
| หนี้สิน | 5,891.03 | 5,936.41 | (45.38) | 5,783.53 | 5,685.63 | 97.91 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 2,008.09 | 2,228.03 | (219.94) | 2,317.75 | 2,430.95 | (113.20) |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 7,899.12 | 8,164.44 | (265.32) | 8,101.28 | 8,116.57 | (15.29) |

- 6.1. **สินทรัพย์** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,899.12 ล้านบาท ลดลงจำนวน 265.32 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 5,844.40 ล้านบาทลดลงจำนวน 214.98 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ต้องบันทึกต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 2,054.72 ล้านบาท ลดลงจำนวน 50.35 ล้านบาท สาเหตุหลักการลดลงเนื่องจากได้มีการทยอยคืนเงินลงทุนในการร่วมค้า ของโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50
- 6.2. **หนี้สิน**กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นจำนวน 5,891.03 ล้านบาทลดลงจำนวน 45.38 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,394.35 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,011.57 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 2,496.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 966.18 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมบุคคลภายนอกของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น
- 6.3. **ส่วนของผู้ถือหุ้น**
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 2,008.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 219.94 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.01 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักจาก ผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....
(นายธนากร ธนวิทธิ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร