

วันที่ 13 พฤษภาคม 2565

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) มีผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	งบการเงินรวม				ผลต่าง	
	2565	%	2564	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	174.26	79.15	235.85	92.10	(61.59)	(26.11)
รายได้จากการให้บริการ	0.02	0.01	2.13	0.83	(2.11)	(99.11)
รายได้ค่าเช่าหน้า	25.20	11.45	-	-	25.20	100.00
รายได้อื่น	20.68	9.39	18.11	7.07	2.58	14.23
รวมรายได้	220.16	100.00	256.08	100.00	(35.92)	(14.03)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	138.30	62.82	184.37	72.00	(46.07)	(24.99)
ต้นทุนการให้บริการ	0.02	0.01	1.28	0.50	(1.26)	(98.83)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	17.62	8.00	28.99	11.32	(11.36)	(39.20)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	38.63	17.55	46.44	18.14	(7.81)	(16.82)
รวมค่าใช้จ่าย	194.57	88.38	261.08	101.95	(66.51)	(25.48)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	25.59	11.62	(4.99)	(1.95)	30.59	11.45
ต้นทุนทางการเงิน	(98.30)	(44.65)	(58.56)	(22.87)	(39.74)	67.86
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(16.77)	(7.62)	(20.60)	(8.04)	3.83	(18.57)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(89.47)	(40.64)	(84.15)	(32.86)	(5.33)	6.33
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	12.09	5.49	12.32	4.81	(0.23)	(1.83)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(77.38)	(35.15)	(71.83)	(28.05)	(5.55)	7.73

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม ปี 2564 และ 2565 จำนวน 256.08 ล้านบาท และ 220.16 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 35.92 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.03 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการดำเนินงาน

- 1.1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 235.85 ล้านบาท และ 174.26 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 92.10 และร้อยละ 79.15 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 61.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 26.11 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	2565		2564		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
- โครงการแนวสูง	68	143.84	75	148.88	(7)	(5.04)
- โครงการแนวราบ	6	30.41	19	86.96	(13)	(56.55)
รวม	74	174.26	94	235.85	(20)	(61.59)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ลดลงดังกล่าว เกิดจากผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมถึงสถาบันการเงินได้เพิ่มการระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งในสภาวะสภาพคล่องของธุรกิจที่ตึงตัว และมีการแข่งขันรุนแรงมากขึ้น บริษัทจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาและโปรโมชัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างมีประสิทธิภาพและระมัดระวัง เพื่อรักษาสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลสูงสุด

- 1.2. รายได้จากการให้บริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 0.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 2.11 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 รายได้จากการให้บริการ ลดลงจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของบริษัททยอยลดลง และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าชาวต่างชาติ
- 1.3. รายได้ค่านายหน้า สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีรายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดินจำนวน 25.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.45 ของรายได้รวม
- 1.4. รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ประกอบด้วยประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการยกเลิกสัญญา รายได้ค่าบริการ และรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวน 20.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.39 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2564 คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.23 รายได้อื่นเป็นรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 โครงการ The Impression Ekkamai โครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic และรายได้ดอกเบี้ยรับ

2. ค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายรวม สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 และไตรมาส 1 ปี 2565 จำนวน 261.08 ล้านบาท และ 194.57 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายลดลง จากปี 2564 จำนวน 66.51 ล้านบาท ประกอบด้วย

- 2.1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 184.37 ล้านบาท และ 138.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.00 และร้อยละ 62.82 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 46.07 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ลดลง อีกทั้งในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้กำลังซื้อที่มีอยู่อย่างจำกัด กลุ่มบริษัทจึงได้มีการปรับกลยุทธ์ด้านกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดขาย การโอนกรรมสิทธิ์ของยูนิตที่สร้างเสร็จแล้ว และเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ

- 2.2. ต้นทุนการให้บริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนค่าบริการ จำนวน 0.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 1.26 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปี 2564 ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการให้บริการที่ลดลง
- 2.3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร
สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 75.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.46 ของรายได้รวม และ 56.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.55 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยไตรมาส 1 ปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 19.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.03 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เป็นลดค่าใช้จ่ายพนักงานและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และจากการปรับกลยุทธ์การขายและใช้การตลาดออนไลน์มากขึ้น
3. ต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 58.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.87 ของรายได้รวม และ 98.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.65 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 39.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.86 สาเหตุหลักเกิดจากดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อีกทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 71 The Excel Ladprao-Sutthisan และ The Excel Ratchada 18 ได้สิ้นสุดการรวมต้นทุนกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ ส่งผลให้ต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินทันที
4. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 16.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.57 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากโครงการ The Impression Ekkamai ของบริษัท เอเอสเจ เอกมัยจำกัด ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างของโครงการ และโครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic อยู่ในช่วงพัฒนาที่ดิน ทำให้ยังเกิดผลขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ อีกทั้ง โครงการ The Impression Ekkamai มีแผนการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด ทำให้ยังเกิดผลขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ
5. ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 77.38 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 5.55 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิ 71.83 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและภาวะตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตลาด Over Supply ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น

6. งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ.วันที่ 31 มีนาคม	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มี.ค. 65	31 ธ.ค. 64	เพิ่ม(ลด)	31 มี.ค. 65	31 ธ.ค. 64	เพิ่ม(ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,826.84	5,844.40	(17.56)	5,772.79	5,788.09	(15.30)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,043.29	2,054.72	(11.43)	2,330.70	2,313.19	17.51
รวมสินทรัพย์	7,870.13	7,899.12	(28.99)	8,103.49	8,101.28	2.20
หนี้สิน	5,937.89	5,891.03	46.86	5,832.07	5,783.53	48.54
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,932.22	2,008.07	(75.85)	2,271.42	2,317.75	(46.33)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,870.11	7,899.10	(28.99)	8,103.49	8,101.28	2.20

- 6.1. **สินทรัพย์** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,870.13 ล้านบาท ลดลงจำนวน 28.99 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 5,826.84 ล้านบาทลดลงจำนวน 17.56 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ต้องบันทึกต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2565 ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 2,043.29 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.43 ล้านบาท สาเหตุหลักการลดลงเนื่องจากได้มีการทยอยคืนเงินลงทุนในการร่วมค้าของโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50
- 6.2. **หนี้สิน** กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เป็นจำนวน 5,937.89 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 46.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,167.98 ล้านบาท ลดลง 226.37 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 2,769.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 273.24 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมบุคคลภายนอกของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น
- 6.3. **ส่วนของผู้ถือหุ้น**
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 1,932.22 ล้านบาท ลดลงจำนวน 75.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.78 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักจาก สาเหตุหลักจาก ผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....
(นายธนากร ชนวิทธิ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร