

วันที่ 10 สิงหาคม 2565

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) มีผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 30 มิถุนายน	งบการเงินรวม				ผลต่าง	
	2565	%	2564	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	290.20	93.55	448.72	80.37	(158.52)	(35.33)
รายได้จากการให้บริการ	0.27	0.09	3.41	0.61	(3.14)	(92.13)
กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้	-		85.28	15.27	(85.28)	100.00
รายได้อื่น	19.72	6.36	20.91	3.75	(1.19)	(5.68)
<b>รวมรายได้</b>	<b>310.19</b>	<b>100.00</b>	<b>558.31</b>	<b>100.00</b>	<b>(248.13)</b>	<b>(44.44)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	281.42	90.73	326.53	58.49	(45.11)	(13.82)
ต้นทุนการให้บริการ	0.08	0.03	1.75	0.31	(1.67)	(95.42)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	41.52	13.39	41.15	7.37	0.37	0.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	43.10	13.90	52.24	9.36	(9.14)	(17.49)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>366.12</b>	<b>118.03</b>	<b>421.67</b>	<b>75.53</b>	<b>(55.55)</b>	<b>(13.17)</b>
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(55.94)	(18.03)	136.64	24.47	80.71	59.06
ต้นทุนทางการเงิน	(107.68)	(34.71)	(80.24)	(14.37)	(27.43)	(34.18)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(24.29)	(7.83)	(11.38)	(2.04)	(12.91)	(11.34)
<b>ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(187.90)</b>	<b>(60.58)</b>	<b>45.02</b>	<b>8.06</b>	<b>40.36</b>	<b>(45.52)</b>
รายได้ภาษีเงินได้	33.56	10.82	(10.15)	(1.82)	23.41	(2.31)
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>(154.34)</b>	<b>(49.76)</b>	<b>34.87</b>	<b>6.25</b>	<b>(119.47)</b>	<b>(342.70)</b>

### ภาพรวมผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2564 และ 2565 จำนวน 558.31 ล้านบาท และ 310.19 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 248.13 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 44.44 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1. รายได้จากการดำเนินงาน

- 1.1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 448.72ล้านบาท และ 290.20 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 80.37 และร้อยละ

ละ 93.55 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 158.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 35.33 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	2565		2564		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
-โครงการแนวสูง	147	290.25	184	349.25	-37	- 59.00
-โครงการแนวราบ	-	-	27	99.47	-27	- 99.47
<b>รวม</b>	<b>147.00</b>	<b>290.25</b>	<b>211.00</b>	<b>448.72</b>	<b>- 64.00</b>	<b>- 158.47</b>

1.2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ลดลงดังกล่าว เกิดจากผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมถึงสถาบันการเงินได้เพิ่มการระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งในสภาวะสภาพคล่องของธุรกิจที่ตึงตัว และมีการแข่งขันรุนแรงมากขึ้น กลุ่มบริษัทจึงได้มีการปรับกลยุทธ์ด้านกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดขาย การโอนกรรมสิทธิ์ของยูนิตที่สร้างเสร็จแล้ว และเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างมีประสิทธิภาพและระมัดระวัง เพื่อรักษาสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลสูงสุด

1.3. รายได้จากการให้บริการ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 0.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 3.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2564 รายได้จากการให้บริการ ลดลงจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของบริษัทย่อยลดลง และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าชาวต่างชาติ

1.4. รายได้ค่านายหน้า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทไม่มีรายได้จากค่านายหน้าจากการขายที่ดิน

1.5. รายได้อื่นๆ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ดอกเบี้ยรับ รายได้จากกรยกเลิกสัญญา รายได้จากบริการ และรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวน 19.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.36 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.19 รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ค่าบริการงานโครงการกับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน 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 2564 และไตรมาส 2 ปี 2565 จำนวน 421.67 ล้านบาท และ 366.12 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายลดลง จากปี 2564 จำนวน 55.55 ล้านบาท ประกอบด้วย

2.1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 326.53 ล้านบาท และ 281.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.49 และร้อยละ 90.73 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 45.11 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์และ

รับรู้อย่างชัดเจน อีกทั้งในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้กำลังซื้อที่มีอยู่อย่างจำกัด

- 2.2. **ต้นทุนการให้บริการ** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนค่าบริการ จำนวน 0.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.03 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 1.67 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปี 2564 ซึ่งผันแปรไปตามรายได้จากการให้บริการที่ลดลง
- 2.3. **ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**  
สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 93.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.73 ของรายได้รวม และ 84.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.29 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยไตรมาส 2 ปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 8.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.59 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เป็นลดค่าใช้จ่ายพนักงานและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และจากการปรับกลยุทธ์การขายและใช้การตลาดออนไลน์มากขึ้น
3. **ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 80.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.37 ของรายได้รวม และ 107.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.71 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 27.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.18 สาเหตุหลักเกิดจากดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อีกทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 71 The Excel Ladprao-Sutthisan และ The Excel Ratchada 18 ได้สิ้นสุดการรวมต้นทุนกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ ส่งผลให้ต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินทันที อีกทั้งเงินกู้ยืมบุคคลภายนอกสูงขึ้น เพื่อเสริมสภาพคล่องทางธุรกิจ
4. **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 24.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.34 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากโครงการ The Impression Ekkamai ของบริษัท เอเอชเจ เอกมัยจำกัด ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างของโครงการ และโครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic อยู่ในช่วงพัฒนาที่ดิน ทำให้ยังเกิดผลขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ อีกทั้ง โครงการ The Impression Ekkamai มีแผนการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด ทำให้ยังเกิดผลขาดทุนจากการพัฒนาโครงการ
5. **ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 154.34 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 119.47 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ไตรมาส 2 โดยสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและภาวะตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตลาด Over Supply ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น

## 6. งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 มิ.ย. 65	31 มี.ค. 65	เพิ่ม(ลด)	30 มิ.ย. 65	31 มี.ค. 65	เพิ่ม(ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,557.80	5,826.84	(269.04)	5,496.84	5,772.79	(275.94)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,078.29	2,043.29	35.00	2,401.04	2,330.70	70.34
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,637.08</b>	<b>7,870.13</b>	<b>(233.05)</b>	<b>7,897.88</b>	<b>8,103.49</b>	<b>(205.61)</b>
หนี้สิน	5,730.93	5,937.89	(206.96)	5,624.29	5,832.07	(207.78)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,905.15	1,932.22	(27.07)	2,273.59	2,271.42	2.17
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,637.08</b>	<b>7,870.13</b>	<b>(233.05)</b>	<b>7,897.88</b>	<b>8,103.49</b>	<b>(205.61)</b>

- 6.1. **สินทรัพย์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565** กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,637.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 233.05 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีจำนวน 5,557.80 ล้านบาทลดลงจำนวน 269.04 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 มีนาคม ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ต้องบันทึกต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2565 ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีจำนวน 2,078.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.00 ล้านบาท สาเหตุหลักการลดลงเนื่องจากได้มีการทยอยคืนเงินลงทุนในการร่วมค้า ของโครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50
- 6.2. **หนี้สิน** กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 เป็นจำนวน 5,730.93 ล้านบาทลดลงจำนวน 206.96 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,856.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 688.93 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 1,874.01 ล้านบาท ลดลง 895.90 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอก รวมเพิ่มขึ้น 436 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท เสริมสภาพคล่องในการบริหารการชำระเงินกู้ธนาคารและเจ้าหนี้ก่อสร้าง
- 6.3. **ส่วนของผู้ถือหุ้น**
- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีจำนวน 1,905.15 ล้านบาท ลดลงจำนวน 27.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.40 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 สาเหตุหลักจาก สาเหตุหลักจาก ผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....  
(นายธนากร ชนวิทธิ)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร