

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม				ผลต่าง	
	2565	%	2564	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	534.88	86.74	886.99	84.68	(362.11)	(40.37)
รายได้จากการให้บริการ	341	0.55	641	0.61	(3.00)	(46.84)
กำไรจากการโอนสิทธิ์สัญญาจะซื้อขายที่ดิน	25.20	4.09	-	-	25.20	100.00
กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้	-	-	85.28	8.05	(85.28)	(100.00)
รายได้อื่น	53.17	8.62	70.63	6.67	(17.47)	(24.73)
รวมรายได้	616.65	100.00	1,059.31	100.00	(442.66)	(41.79)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	478.57	77.61	691.48	65.28	(212.91)	(30.79)
ต้นทุนการให้บริการ	0.66	0.11	5.85	0.55	(5.19)	(88.69)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	71.63	11.62	98.47	9.30	(26.84)	(27.26)
ค่าใช้จ่ายบริหาร	135.83	22.03	133.53	12.61	2.30	1.72
รวมค่าใช้จ่าย	686.69	111.36	929.33	87.73	(242.64)	(26.11)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในฯ	(70.04)	(11.36)	129.98	12.27	(200.02)	(153.89)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(52.95)	(8.59)	(68.68)	(6.48)	15.74	(22.91)
ต้นทุนทางการเงิน	(316.49)	(51.32)	(222.25)	(20.98)	(94.24)	42.40
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(439.47)	(71.27)	(160.96)	(15.19)	(278.52)	173.04
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	44.89	7.28	18.78	1.77	26.10	138.95
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(394.59)	(63.99)	(142.17)	(13.42)	(252.42)	177.54

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน ปี 2564 และ 2565 จำนวน 1,059.31 ล้านบาท และ 616.65 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 442.66 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 41.79 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการดำเนินงาน

- 1.1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ 3 ไตรมาส (9 เดือน) ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 896.99 ล้านบาท และ 534.88 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 84.68 และร้อยละ 86.74 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 362.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 40.37 ตามลำดับ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ปี 2565		ปี 2564		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
- โครงการแนวสูง	248	504.52	358	671.98	(110.00)	(167.46)
- โครงการแนวราบ	6	30.36	56	225.01	(50.00)	(194.65)
รวม	254	534.88	414	896.99	(160.00)	(362.11)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ลดลงดังกล่าวเกิดจากผลกระทบที่ต่อเนื่องของการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลให้รายได้ของกำลังซื้อที่ลดลง ซึ่งมีผลต่อการใช้จ่ายหรือการตัดสินใจซื้อสินทรัพย์ที่มีมูลค่า หรือการเป็นหนี้ระยะยาว อย่างบ้านและคอนโดมิเนียม อีกทั้งกำลังซื้อของผู้บริโภคชะลอตัวหนัก นอกจากนี้ในสถานะสภาพคล่องของธุรกิจที่ตึงตัว และมีการแข่งขันรุนแรงมากขึ้น กลุ่มบริษัทจึงได้มีการปรับกลยุทธ์ด้านกิจกรรมส่งเสริมการขาย โดยการลดราคาเพื่อกระตุ้นให้เกิดการซื้อขาย และเร่งระบายสต็อกสินค้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างมีประสิทธิภาพและระมัดระวังเพื่อรักษาสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลสูงสุด

2. ค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายรวม สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 และไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 929.33 ล้านบาท และ 686.69 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายลดลง จากปี 2564 จำนวน 242.64 ล้านบาท ประกอบด้วย

2.1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับ 3 ไตรมาส (9 เดือน) ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 691.48 ล้านบาท และ 478.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.28 และร้อยละ 77.61 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 212.91 ล้านบาท สอดคล้องโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์และรับผู้รับได้ที่ลดลง

2.2. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับ 3 ไตรมาส ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 232.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.90 ของรายได้รวม และ 207.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.64 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 26.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.26 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายจากการปรับกลยุทธ์การขายและใช้การตลาดออนไลน์มากขึ้น

3. ต้นทุนทางการเงิน สำหรับ 3 ไตรมาส (9 เดือน) ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 222.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.98 ของรายได้รวม และ 316.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.32 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 94.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.40 สาเหตุหลักเกิดจากดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น อีกทั้งเงินกู้ยืมบุคคลภายนอกสูงขึ้น เพื่อเสริมสภาพคล่องทางธุรกิจ

4. **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า** สำหรับ 3 ไตรมาส ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 52.95 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.91 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากโครงการ The Excel Sukhumvit 50 มีการโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้นสำหรับ 3 ไตรมาส ปี 2565 โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมด 87 ห้อง หรือคิดเป็นมูลค่าเท่า 210.48 ล้านบาท อย่างไรก็ตามยังเกิดผลขาดทุนที่เกิดขึ้นเกิดจากโครงการ The Impression Ekkamai ของบริษัท เอเอสเจ เอกมัยจำกัด ยังอยู่ระหว่างการชะลดการก่อสร้างของโครงการ และโครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic อยู่ในช่วงพัฒนาที่ดิน
5. **ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด** สำหรับ 3 ไตรมาส ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 154.34 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 119.47 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ไตรมาส 2 โดยสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและภาวะตลาดที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพและปริมณฑลตลาด Over Supply ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง และต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น

6. งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	30 ก.ย. 65	30 ธ.ค. 64	เพิ่ม (ลด)	30 ก.ย. 65	30 ธ.ค. 64	เพิ่ม (ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน		5,585.63	5,844.40	- 258.77	5,509.12	5,788.09	83.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,090.84	2,054.72	36.12	2,331.09	2,313.20	4.59
สินทรัพย์		7,676.47	7,899.12	- 222.65	7,840.21	8,101.29	- 261.08
หนี้สิน		5,765.59	5,891.03	(125.44)	5,533.33	5,783.54	161.74
ส่วนของผู้ถือหุ้น		1,910.88	2,008.09	(97.21)	2,306.88	2,317.75	(73.58)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		7,676.47	7,899.12	- 222.65	7,840.21	8,101.29	- 261.08

- 6.1. **สินทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565** กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 7,676.47 ล้านบาท ลดลงจำนวน 222.65 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 5,585.63 ล้านบาทลดลงจำนวน 258.77 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ต้องบันทึกต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ปี 2565 ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 2,090.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.12 ล้านบาท
- 6.2. **หนี้สิน** กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นจำนวน 5,765.59 ล้านบาทลดลงจำนวน 125.44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 4,162.55 ล้านบาท

เพิ่มขึ้น 768.20 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 1,603.04 ล้านบาท ลดลง 893.64 ล้านบาท สาเหตุหลัก มาจากการคืนเงินให้กับลูกค้าที่มีการจองห้องชุดล่วงหน้า เนื่องจากโครงการมีความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ ห้องชุด

6.3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 1,910.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 97.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักจาก สาเหตุหลักจาก ผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....
(นายธนากร ธนวิริทธิ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร