

เรื่อง ซึ่งแจ้งผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) มีผลการดำเนินงาน สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2564 และ 2565 จำนวน 1,290.05 ล้านบาท และ 647.83 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 642.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 49.78 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม				ผลต่าง	
	2565	%	2564	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	543.17	83.84	1,107.36	85.84	(564.19)	(50.95)
รายได้จากการให้บริการ	12.20	1.88	7.65	0.59	4.55	59.44
รายได้ค่าเช่าหน้า	25.20	3.89		0.00	25.20	0.00
กำไรจากการเจรจาต่อรองหนี้			85.28	6.61	(85.28)	(100.00)
รายได้อื่น	67.26	10.38	89.76	0.00	(22.50)	(25.06)
รวมรายได้	647.83	100.00	1,290.05	100.00	(642.22)	(49.78)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	488.12	75.35	860.64	66.71	(372.52)	(43.28)
ต้นทุนการให้บริการ	3.85	0.59	4.76	0.37	(0.91)	(19.19)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	120.40	18.59	123.31	9.56	(2.91)	(2.36)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	187.81	28.99	182.61	14.16	5.20	2.85
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	532.80	82.24	6.66	0.52	526.13	7,894.99
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	101.00	15.59	100.00	7.75	1.00	1.00
ขาดทุนจากการค้ำของเงินมัดจำค่าที่ดิน	64.95	10.03	-	-	64.95	10.03
รวมค่าใช้จ่าย	1,498.93	231.38	1,277.99	99.06	220.94	17.29
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(851.09)	(131.38)	12.06	0.93	(863.15)	(7,156.82)
ต้นทุนทางการเงิน	(428.33)	(66.12)	(315.32)	(24.44)	(113.01)	35.84
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(128.82)	(19.89)	(97.03)	(7.52)	(31.80)	32.77
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,408.25)	(217.38)	(400.29)	(31.03)	(1,007.96)	251.81
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(86.55)	(13.36)	53.09	4.12	(139.64)	(263.04)
ขาดทุนกำไรสุทธิ	(1,494.80)	(230.74)	(347.20)	(26.91)	(1,147.60)	330.53

ผลการดำเนินงาน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีขาดทุน สำหรับงวดประจำปี 2565 จากการดำเนินงานในธุรกิจหลักหรือการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เป็นผลขาดทุนสุทธิ จำนวนเงิน 1,494.80 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เป็นจำนวนเงิน 1,147.60 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักจากขาดทุนดังนี้

- กลุ่มบริษัทที่มีผลขาดทุนจากการขายโครงการ ดี เอ็กเซล ลาซาล 17 ให้กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่ง โดยมีผลขาดทุนจากการขายโครงการในครั้งนี้ เป็นจำนวนเงิน 174.80 ล้านบาท
- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระหว่างปี 2565 และปี 2564 รวมจำนวนเงิน 101.00 บาท และ 100 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากกลุ่มบริษัท ไม่สามารถเจรจาต่อรองขอขยายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้ อีกทั้งในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัท ได้ขาดทุนจากการค้ำของเงินวางมัดจำที่ดิน จำนวน 64.95 ล้านบาท จากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้
- กลุ่มบริษัทได้ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 532.80 ล้านบาท และ 528.44 ล้านบาท ตามลำดับตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุน
- กลุ่มบริษัทได้ขาดทุนจากการค้ำของเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 310.73 ล้านบาท และ 2.98 ล้านบาทตามลำดับ จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และผลขาดทุนอื่นของการร่วมค้าและบริษัทย่อย

1. รายได้จากการดำเนินงาน

- 1.1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,107.36 ล้านบาท และ 543.17 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 85.84 และร้อยละ 83.84 ของรายได้รวมลดลงจำนวน 564.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 50.95 ตามลำดับ ซึ่งมี รายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	2565		2564		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
-โครงการแนวสูง	252	512.82	432	847.63	180	334.81
-โครงการแนวราบ	6	30.35	64	259.73	58	229.38
รวม	258	543.17	496	1,107.36	238	564.19

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

อีกทั้งจากปัญหาสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท ส่งผลให้พัฒนาโครงการของบริษัท มีความล่าช้ากว่าแผนการ
โอนกรรมสิทธิ์ที่ได้กำหนดไว้ ส่งผลให้ห้องชุดพร้อมขายของบริษัทไม่สามารถขายและหรือส่งมอบให้กับลูกค้า
ไม่เป็นไปตามกำหนดตามแผนการโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

- 1.2. รายได้จากการให้บริการ สำหรับ ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้บริการ จำนวน 12.20 ล้านบาท คิดเป็น
ร้อยละ 1.88 ของรายได้ เพิ่มขึ้น จำนวน 4.55 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564
 - 1.3. รายได้ค่านายหน้า สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้ค่านายหน้าจากการขายที่ดินจำนวน 25.20 ล้านบาทคิดเป็น
ร้อยละ 3.89 ของรายได้รวม
 - 1.4. รายได้อื่น ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่น ประกอบด้วยประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า ดอกเบี้ยรับ รายได้จาก
การขายรถเล็กสัญญา รายได้ค่าบริการ และรายได้อื่นๆ รวมเป็นจำนวน 67.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ10.38 ของ
รายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 คิดเป็นร้อยละ 25.06 รายได้อื่นเป็นรายได้ค่าบริการงานโครงการ
กับบริษัทที่มีการร่วมลงทุน ได้แก่ โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 50 โครงการ The Impression
Ekkamai โครงการ Impression Charoennakhon Luxe Neo Classic และรายได้ดอกเบี้ยรับ
2. ค่าใช้จ่าย
- กลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายรวม สำหรับปี 2564 และปี 2565 จำนวน 1,277.99 ล้านบาท และ 1,498.93 ล้านบาท โดยมี
ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 220.94 ล้านบาท ประกอบด้วย
- 2.1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 860.64
ล้านบาท และ 488.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.71 และร้อยละ 75.35 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งลดลง
จากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 372.52 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ลดลง
อีกทั้งในช่วงวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้กำลังซื้อที่
มีอยู่อย่างจำกัด กลุ่มบริษัทจึงได้มีการปรับกลยุทธ์ด้านกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อกระตุ้นยอดขาย การโอน
กรรมสิทธิ์ของยูนิตที่สร้างเสร็จแล้ว และเป็นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือ
 - 2.2. ต้นทุนการให้บริการ สำหรับปี 2564 และ ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนค่าบริการ จำนวน 4.76 ล้านบาทและ 3.85
หรือคิดเป็นร้อยละ 0.37 และ 0.59 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 0.91 ล้านบาทจากของปี 2564 ซึ่งผันแปรไปตาม
รายได้จากการให้บริการที่ลดลง
 - 2.3. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร
สำหรับ ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 289.27
ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.43 และ 886.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 136.85 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดย ปี
2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 597.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ
7,908.87 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
เป็นลดค่าใช้จ่ายพนักงานและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และจากการปรับกลยุทธ์การขาย
และใช้การตลาดออนไลน์มากขึ้น

3. ต้นทุนทางการเงิน สำหรับ ปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 315.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.44 และ จำนวน 428.33 ของรายได้รวม คิดเป็นร้อยละ 66.12 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมี ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 113.01 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากดอกเบี้ยสำหรับเงินที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ และดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้เพิ่มขึ้น
4. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับปี 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 31.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.77 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. งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 64	เพิ่ม(ลด)	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 64	เพิ่ม(ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,821.67	5,837.15	(1,015.48)	4,747.16	5,780.84	(1,033.68)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,883.38	2,061.95	(178.57)	1,918.86	2,320.43	(401.57)
รวมสินทรัพย์	6,705.05	7,899.10	(1,194.05)	6,666.02	8,101.27	(205.61)
หนี้สิน	5,832.83	5,891.02	(58.19)	5,607.65	5,783.53	(175.88)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	872.22	2,008.08	(1,135.86)	1,058.37	2,317.74	(1,259.37)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,705.05	7,899.10	(1,194.05)	6,666.02	8,101.27	(1,435.25)

- 5.1. สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,705.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,194.05 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 4,821.67 ล้านบาทลดลงจำนวน 1,015.48 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน ซึ่งต่ำกว่าราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับสัญญาจะซื้อจะขายที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ อีกทั้งจากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ต้องบันทึกต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 ส่วนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 1,883.38 ล้านบาท ลดลง 178.57 ล้านบาท
- 5.2. หนี้สิน กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 5,832.83 ล้านบาทลดลงจำนวน 58.19 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

5.3. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 872.22 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,135.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักจากผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....
(นายธนากร ธนวิทธิ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร