

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อออส อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) มีผลการดำเนินงาน งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566	งบการเงินรวม				ผลต่าง	
	2566	%	2565	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	508.81	99.32	174.26	79.15	334.55	20.17
รายได้จากการให้บริการ	0.06	0.01	0.02	0.01	0.04	0.00
รายได้ค่าขนานหน้า	0.00	0.00	25.20	11.45	-25.20	-11.45
รายได้อื่น	3.41	0.67	20.68	9.39	-17.27	-8.73
รวมรายได้	512.28	100.00	220.16	100.00	292.12	0.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	484.40	94.56	138.30	62.82	346.10	31.74
ต้นทุนการให้บริการ	0.02	0.00	0.02	0.01	0.00	-0.01
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	47.90	9.35	17.62	8.00	30.28	1.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	35.09	6.85	38.63	17.55	-3.54	-10.70
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำที่ดิน	37.79	7.38	0.00	0.00	37.79	7.38
รวมค่าใช้จ่าย	605.20	118.14	194.57	88.38	410.63	29.76
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	-92.92	-18.14	25.59	11.62	-118.51	-29.76
ต้นทุนทางการเงิน	-103.91	-20.28	-98.30	-44.65	-5.61	24.37
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-149.62	-29.21	-16.77	-7.62	-132.85	-21.59
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	-346.45	-67.63	-89.47	-40.64	-89.47	-89.47
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-0.12	-0.02	12.09	5.49	-12.21	-5.51
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	-346.57	-67.65	-77.38	-35.15	-101.68	-94.98

1. รายได้

กลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ในปีก่อนหน้า จำนวน 292.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการรับรู้รายได้การขายโครงการ ดี เอ็กเซล ลาชาล 17 มูลค่า 480 ล้านบาท

2. ต้นทุนก่อสร้างรวม

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 629.44 ล้านบาทเพิ่มขึ้นสูงจำนวน 491 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มาจากการรับรู้ต้นทุนของโครงการ ดี เอ็กเซล ลาชาล 17 ที่สอดคล้องกับการรับรู้รายได้จากการขายโครงการ

3. ค่าใช้จ่าย

ในช่วงงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 47.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.35 และ 35.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.85 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักของการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เป็นลดค่าใช้จ่ายพนักงานและบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินมัดจำที่ดิน จำนวน 37.80 ล้านบาท และขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการจำนวน 29.76 ล้านบาท

อีกทั้งกลุ่มบริษัท ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 36.80 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และผลขาดทุนอื่นของบริษัทย่อย

4. ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า

สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 149.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 792.11 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 สาเหตุหลักมาจากการบันทึกส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า บริษัท AHJ ในโครงการอิมเพรสชั่น เอกมัย นอกจากนี้ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมค้าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 151.01 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2566	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31-Mar-66	31-Dec-65	เพิ่ม(ลด)	31-Mar-66	31-Dec-65	เพิ่ม(ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,279.64	4,821.67	- 542.03	4,241.87	4,747.16	- 505.29
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,729.21	1,883.38	- 154.17	1,732.00	1,918.86	- 186.86
รวมสินทรัพย์	6,008.85	6,705.05	- 696.20	5,973.87	6,666.02	- 692.15
หนี้สิน	5,483.20	5,832.88	- 349.68	5,246.17	5,607.65	- 361.48
ส่วนของผู้ถือหุ้น	525.65	872.22	- 346.57	727.70	1,058.37	- 330.67
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,008.85	6,705.05	- 696.20	5,973.87	6,666.02	- 692.15

สินทรัพย์รวม

สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,008.85 ล้านบาท ลดลงจำนวน 696.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 4,279.64 ล้านบาท ลดลงจำนวน 542.04 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายการ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากการรับรู้ออกไปเป็นต้นทุนขายของโครงการที่รับรู้รายได้ระหว่างงวด รวมไปถึงการลดลงจากรายการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน

หนี้สินรวม

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นจำนวน 5,483.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 349.64 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หนี้สินรวมลดลง เนื่องจากการคืนเงินกู้โครงการ ดี เอ็กเซล ลาซาล 17 มูลค่า 350 ล้านบาท รวมถึงการทยอยผ่อนคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามข้อตกลงกับทางธนาคาร แต่ทางบริษัทก็ได้มีการกู้ยืมจากบุคคลภายนอกเข้ามาเพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในการเสริมสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 525.65 ล้านบาท ลดลงจำนวน 346.58 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง สาเหตุหลักมาจากการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการกำไร (ขาดทุน) สะสม ซึ่งลดลงเนื่องจากการรับรู้ผลขาดทุนที่สูงในระหว่างงวด ขณะเดียวกันมีการเพิ่มขึ้นของทุนจดทะเบียน และส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการออกหุ้นเพิ่มทุนขายในระหว่างงวดที่ผ่านมา

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....
(นายธนากร ธนวิสิทธิ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร