

วันที่ 11 สิงหาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ออลส์ อินส์ปอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) มีผลการดำเนินงาน งวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท			
	ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	521,317	464,454	521,317	464,454
รายได้จากการให้บริการ	116	287	-	-
รายได้ค่านายหน้า	-	25,200	-	25,200
รายได้อื่น	6,481	40,408	6,242	44,213
รวมรายได้	527,914	530,349	527,559	533,867
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	645,121	422,726	645,121	422,726
กลับรายการขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(138,062)	(3,006)	(167,819)	(3,006)
ต้นทุนการให้บริการ	31	95	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	51,556	59,144	51,695	60,647
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	76,695	81,732	122,758	76,012
ขาดทุนจากการยุติข้อพิพาทสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลภายนอก	294,366	-	-	-
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	100,000	-	100,000	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน	784,245	-	734,450	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,813,952	560,691	1,486,205	556,379
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,286,038)	(30,342)	(958,646)	(22,512)
ต้นทุนทางการเงิน	(202,409)	(205,971)	(168,373)	(202,749)
กลับรายการ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(167,992)	7,000
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(381,104)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(164,928)	(41,062)	-	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,653,375)	(277,375)	(1,676,115)	(218,261)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(123)	45,651	-	45,597
ขาดทุนสำหรับงวด	(1,653,498)	(231,724)	(1,676,115)	(172,664)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
<i>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน</i>				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
- ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ของพนักงาน - สุทธิภาษี	-	285	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(1,653,498)	(231,439)	(1,676,115)	(172,664)

สรุปผลการดำเนินงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

กลุ่มบริษัท ได้บันทึกขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรวมจำนวน 100 ล้านบาท และ 101 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากกลุ่มบริษัท ไม่สามารถเจรจาต่อรองของขายระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายกับบุคคลหลายรายได้ และกลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 784.25 ล้านบาท และจำนวน 734.45 ล้านบาท ตามลำดับ

อีกทั้งกลุ่มบริษัท ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 381.10 ล้านบาท และ 167.99 ล้านบาท ตามลำดับ จากการประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธีราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและขาดทุนอื่นของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

นอกจากนี้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้บันทึกข้อตกลงระงับข้อพิพาทจากการผิดสัญญาเงินกู้ยืมกับบุคคลภายนอกท่านหนึ่ง เพื่อโอนสิทธิการเช่าช่วงห้างสรรพสินค้าและอาคารพาณิชย์ของบริษัทย่อย ซึ่งเป็นหลักประกันตามสัญญา เพื่อชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายของเงินกู้ให้กับบุคคลภายนอกดังกล่าว บริษัทย่อยจึงรับรู้ผลขาดทุนจากการยุติข้อพิพาทจากการผิดสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 294.37 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

Consolidated B/S (Millions)	Q4-22	Q2-23	Change	%YoY
สินทรัพย์รวม	6,705	4,605	-2,100	-31%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1	-4	-78%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,121	2,616	-506	-16%
สินทรัพย์อื่นๆ	3,579	1,988	-1,591	-44%
หนี้สินรวม	5,833	5,386	-447	-8%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	907	549	-358	-39%
หุ้นกู้	2,313	2,323	10	0%
เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก	1,176	1,009	-167	-14%
หนี้สินอื่นๆ	1,437	1,505	68	5%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	872	-781	-1,653	-190%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	859	859	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-805	-2,459	-1,653	205%
ส่วนของผู้ถือหุ้นอื่นๆ	818	818	-	-

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1.00 ล้านบาท และ 0.83 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 1,943.07 ล้านบาท และ 1,912.83 ล้านบาท ตามลำดับ และการผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 1,523.22 ล้านบาท และ 1,433.65 ล้านบาท กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง จนส่งผลให้มีขาดทุนเกินทุนจำนวน 781.27 ล้านบาท และ 617.74 ล้านบาท ตามลำดับ และขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในปัจจุบันต่อไป ผลิตชำระหนี้ทั้งจากเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากบุคคลภายนอก เจ้าหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ รวมถึงผลิตชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้และผลิตชำระคืนเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งกลุ่มบริษัท อยู่ระหว่างการจัดหาเงินจากแหล่งเงินทุนเพื่อจ่ายชำระหนี้สินหมุนเวียนและการผูกพันที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งสถานการณ์ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทสามารถเพิ่มทุนได้ตามแผนธุรกิจเดิมและแผนการขายสินทรัพย์เพื่อนำมาชำระหนี้มีความล่าช้า จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่มืออย่างมีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับความสามารถในการจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาใช้ในการชำระคืนหนี้สินของกลุ่มบริษัท อีกทั้งบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาเพื่อดำเนินการขอฟื้นฟูกิจการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเป็นจำนวนเงิน 5,321.55 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 2,323.04 ล้านบาท หุ้นกู้ 4 รุ่น ได้แก่ ALL235A ALL230A ALL242A และ ALL252A ผลิตชำระดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระในวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิเรียกร้องเรียกให้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยพลัน ซึ่งเหตุผลิตดังกล่าวยังคงดำรงอยู่ ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ดังนั้น เมื่อนำมูลหนี้หุ้นกู้ที่ผลิตชำระเงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระโดยพลัน ซึ่งมีจำนวนมากกว่า 400.00 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้เกิดการผลิตชำระหนี้หุ้นกู้รุ่นอื่นๆ ที่เหลือ (Cross Default) ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ ปัจจุบันผู้ถือหุ้นกู้ได้มอบหมายให้ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ดำเนินการเรียกร้องให้ผู้ถือหุ้นชำระหนี้ไต่ก่อนหุ้นกู้ หรือดำเนินการฟ้องร้องและบังคับจำนวนทรัพย์สินหลักประกันของผู้ถือหุ้น

อีกทั้งเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี รวมจำนวน 1,544.69 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมได้ตามเวลาที่กำหนด และเจ้าหนี้เงินกู้หลายรายฟ้องร้องบริษัทต่อศาลแพ่งและศาลอาญาให้บริษัทฯ ชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยผลิตชำระ โดยส่วนใหญ่คู่คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

จากสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีจำนวนขาดทุน (781.27) ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,653 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....

(นายธนากร สุนทรวิทย์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร