

วันที่ 08 มกราคม 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

	หน่วย : พันบาท			
	ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	529,658	534,880	521,317	534,880
รายได้จากการให้บริการ	133	3,408	-	-
รายได้ค่านายหน้า	-	25,200	-	25,200
รายได้อื่น	8,213	53,166	7,537	58,388
รวมรายได้	538,004	616,654	528,854	618,468
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	651,671	482,208	645,121	482,208
กลับรายการขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ - สุทธิ	(121,435)	(3,636)	(121,803)	(3,636)
ขาดทุนจากการยกเลิกโครงการ	29,757	-	-	-
ต้นทุนการให้บริการ	35	662	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	55,336	71,629	54,388	74,086
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	118,539	135,830	159,379	123,066
ขาดทุนจากการยุติข้อพิพาทจากการผิดสัญญาเงินกู้ยืม	294,366	-	-	-
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	149,795	-	100,000	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าที่ดิน - สุทธิ	734,450	-	734,450	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,912,514	686,693	1,571,535	675,724
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,374,510)	(70,039)	(1,042,681)	(57,256)
ต้นทุนทางการเงิน	(283,167)	(316,488)	(247,733)	(303,298)
กลับรายการ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(167,335)	7,000
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(404,450)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(171,776)	(52,947)	-	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทเงินลงทุน	(2,461)	-	-	-
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(1,831,914)	(439,474)	(1,862,199)	(353,554)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(122)	44,886	-	45,597
ขาดทุนสำหรับงวด	(1,832,036)	(394,588)	(1,862,199)	(307,957)

สรุปผลการดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กลุ่มบริษัทมีเงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสด จำนวน 12.78 ล้านบาทและ 1.19 ล้านบาทตามลำดับ หนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 2,106.68 ล้านบาทและ 2,057.93 ล้านบาทตามลำดับ และภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าซื้อที่ดินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 1,433.65 ล้านบาทกลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง จนส่งผลให้มีผลขาดทุนเกินทุนจำนวน 955.89 ล้านบาทและ 799.91 ล้านบาทตามลำดับ และขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทไม่สามารถ ดำเนินการก่อสร้างโครงการที่อยู่ระหว่าง ก่อสร้างในปัจจุบันต่อไป ผลิตนัดชำระหนี้ทั้งจากเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินกู้ยืมจาก บุคคลภายนอก เจ้าหนี้เงินกู้ยืม จำกสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ รวมถึงผลิตนัดชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้และผลิตนัดชำระคืนเงินรับ ล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่ง บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจัดหาเงินจากแหล่งเงินทุนเพื่อจ่ายชำระหนี้สินหมุนเวียนและภาระผูกพันที่ถึง กำหนด ชำระดังกล่าว สถานการณ์ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทยังไม่สามารถเพิ่มทุนได้ตามแผนธุรกิจเดิมและแผนการขาย สินทรัพย์เพื่อนำมาชำระหนี้ที่มีความล่าช้า จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่มีอย่างมีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับ ความสามารถในการ จัดหาเงินทุนเพื่อนำมาใช้ในการชำระคืนหนี้สินของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเป็นจำนวนเงิน 5,424.16 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนสูงกว่า สินทรัพย์ หมุนเวียนเป็นจำนวนมาก ส่วนใหญ่เป็นหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 2,326.68 ล้านบาท หุ้นกู้ 4 รุ่น ได้แก่ ALL235A ALL230A ALL242A และ ALL252A ผลิตนัดชำระดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระใน วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ตัวแทนผู้ ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิขอเรียกให้หุ้นกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระหนี้โดยพลัน (วันที่ครบ กำหนดชำระโดยพลันคือวันที่ 31 กรกฎาคม 2566) ดังนั้นเมื่อนำมูลหนี้หุ้นกู้ที่ผลิตนัดชำระเงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระโดยพลัน ซึ่งมีจำนวนมากกว่า 400.00 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้เกิดการผลิตนัดชำระหนี้หุ้นกู้รุ่น อื่นๆ ที่เหลือ (Cross Default) ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิ และหน้าที่ ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ต่อมาผู้ถือหุ้นกู้ได้มอบหมายให้ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ดำเนินการเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ชำระหนี้ไต่ กอนหุ้นกู้ หรือดำเนินการ ฟ้องร้องและบังคับจำนวนทรัพย์สินหลักประกันของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งปัจจุบันตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ได้ ดำเนินการ ฟ้องร้องและบังคับจำนวนทรัพย์สินหลักประกันของบริษัทฯ ครบทุกรุ่นแล้ว

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และเงินกู้ ยืมระยะ ยาวจากบุคคลภายนอกที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี รวมจำนวน 1,543.62 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทไม่สามารถจ่ายชำระ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมดังกล่าวได้ตามระยะเวลาที่กำหนด และเจ้าหนี้เงินกู้หลายรายฟ้องร้องบริษัท ต่อศาลแพ่งและศาลอาญาให้ บริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยผลิตนัดชำระ ปัจจุบันคดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีภาระหนี้สินอื่นๆ ที่ผลิตนัดชำระหนี้หรือผลิตสัญญาอีกเป็นจำนวนมาก

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทย่อยสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 167.33 ล้านบาท (สุทธจากการกลับรายการค่าเผื่อการด้อย ค่า จำนวน 12.00 ล้านบาท) และ 404.45 ล้านบาท ตามลำดับ จากการ ประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับที่ต่ำกว่าวิธี ราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ ผลขาดทุนอื่นของการร่วมค้าและบริษัทย่อย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....
(นายบุญรัตน์ วิทยุภานนท์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร