

บริษัท ออลส์ อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ ALL ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยแบบแนวสูง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise และ High Rise อสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยแบบแนวราบ ได้แก่ ทาวน์โฮม และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2557 บริษัทฯ เปิดตัว “The Excel Bearing” เป็นโครงการแรก ซึ่งปัจจุบันมีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ในระหว่างการพัฒนา 18 โครงการ มูลค่ารวม 23,500 ลบ.

บริษัท และบริษัทในเครือ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้า โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่และวัยทำงานที่มีศักยภาพในการซื้อ ในราคาที่สามารถเป็นเจ้าของได้ รวมถึงพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ที่เต็มไปด้วยความสมบูรณ์และเท่าทันยุคสมัย ภายใต้แนวคิด “Class of Living: ชีวิตที่มีระดับ คือชีวิตที่คุณเลือกเอง” โดยธุรกิจหลักของบริษัทฯ สามารถแบ่งได้ 3 รูปแบบหลักดังนี้

1) ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์

1.1) คอนโดมิเนียม ได้แก่ 1) โครงการ “The Excel” คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ที่เป็น คนรุ่นใหม่และวัยทำงาน 2) โครงการ “RISE” คอนโดมิเนียมทั้งแบบ Low Rise และ High Rise เน้นกลุ่มลูกค้า ระดับกลาง-บน ตั้งอยู่ในทำเลแนวระบบขนส่งมวลชนหลักของกรุงเทพฯ และใช้ระบบ Home Automation เพื่อตอบ โจทย์คนรุ่นใหม่ที่เน้นความทันสมัยและสะดวกสบาย และ 3) โครงการ “Impression” คอนโดมิเนียมแบบ Luxury เน้น ทำเลที่มีศักยภาพ เจาะกลุ่มลูกค้าระดับบน

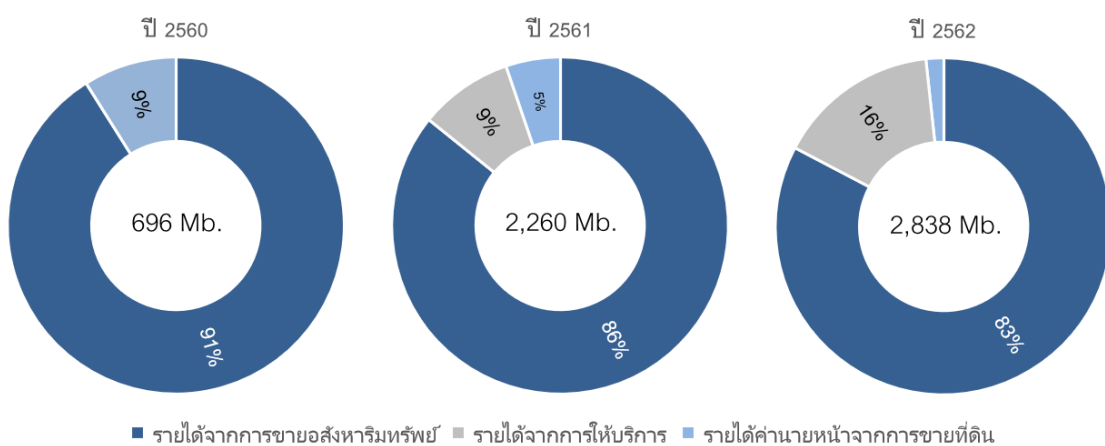
1.2) ทาวน์โฮม ภายใต้ชื่อ “The Vision” เน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-บน ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยเหมือนบ้านเดี่ยว

2) ธุรกิจนายหน้า

2.1) ธุรกิจตัวแทนและนายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับตลาดต่างประเทศ ทั้งกลุ่มบริษัท และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ซึ่งเป็นลูกค้าต่างชาติที่ต้องการและสนใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และเป็นกลุ่มประเทศที่มีกำลังซื้อสูง

2.2) ธุรกิจลงทุนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สร้างเสร็จแล้ว จากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายย่อย ภายใต้ชื่อ “Rise Venture”

3) ธุรกิจให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นงานให้บริการหลังการขายโครงการของบริษัท เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจและประสบการณ์ที่ดีในการซื้อโครงการของบริษัท

[illegible]

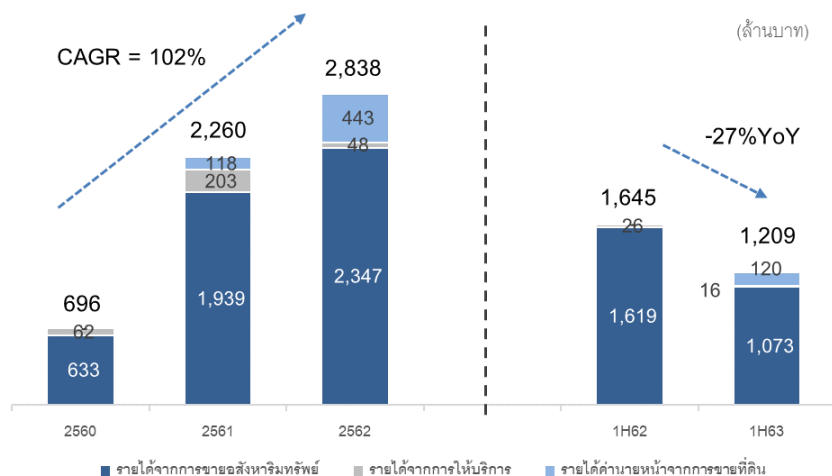
ตัวอย่างโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและกำลังพัฒนาทั้งหมด 18 โครงการ มูลค่ารวม 23,500 ลบ.

แบรนด์		
<u>The Excel</u> ราคาขาย : 47,200-96,200 บ./ตร.ม. 1.The Excel Bearing 2.The Excel Hideaway 3.The Excel Hybrid 4.The Excel Parc 5.The Excel Udomsuk 6.The Excel Groove 7.The Excel Khu-Khot 8.The Excel Sukhumvit 50 9.The Excel Sukhumvit 71 10.The Excel Ratchada-Huai Kwang 11.The Excel Lasalle 17 12.The Excel Ratchada 18 13.The Excel Ladprao-Sutthisan	 The Excel Hideaway Sukhumvit 71	 The Excel Hideaway Sukhumvit 50 ราคาเริ่มต้น 2.59 ล้านบาท
	 The Excel Ratchada 18 ราคาเริ่มต้น 2.29 ล้านบาท	 The Excel Ladprao - Sutthisan ราคาเริ่มต้น 2.19 ล้านบาท
<u>RISE</u> ราคาขาย : 82,000-136,800 บ./ตร.ม. 1.RISE Rama 9 2.RISE Phahol-Inthamara	 Rise Phahon - Inthamara ราคาเริ่มต้น 3.87 ล้านบาท	 Rise Rama 9
<u>Impression</u> ราคาขาย : 220,500-240,990 บ./ตร.ม. 1.Impression Phuket 2.Impression Ekkamai	 Impression Phuket	 Impression Ekkamai ราคาเริ่มต้น 4.79 ล้านบาท
<u>The Vision</u> ราคาขาย : 4.52 ล้านบาท/ยูนิต 1.The Vision Nawamin 85	 The Vision Ladprao - Nawamin ราคาเริ่มต้น 4.99 ล้านบาท	

Source: Company

[illegible]

Figure1: รายได้ และอัตราการเติบโต



Project Launched	2559	2560	2561	2562
Value (Mb.)	4,212	3,430	9,156	6,103
#	5	2	6	2
CD : Low Rise	5	2	4	1
CD : High Rise	0	0	1	1
TH	0	0	1	0

CD : Condo | TH : Town home

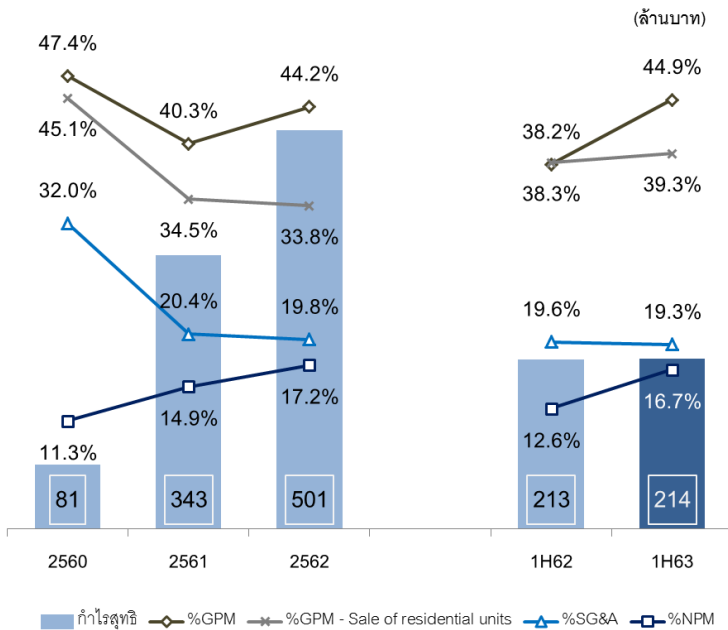
Source: Company & Globlex Calculated

ในช่วงปี 2560 - 2562 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ 696 ลบ. 2,260 ลบ. และ 2,838 ลบ. ตามลำดับ หรือคิดเป็น การเติบโตเฉลี่ย CAGR เท่ากับ 102% ต่อปี สอดคล้องกับการเปิดโครงการใหม่และการทยอยโอนโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2559 บริษัทมีเปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 5 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 4.2 พันลบ. ปี 2560 เปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 2 โครงการ คิดเป็นมูลค่า รวม 3.4 พันลบ. ปี 2561 เปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 9.2 พันลบ. และปี 2562 เปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 2 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวม 6.1 พันลบ. ซึ่งโครงสร้างรายได้หลักเกือบ 90% มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และอีกราว 10% มาจาก รายได้จากค่านายหน้าและบริการ

งวด 1H63 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานเท่ากับ 1,209 ลบ. ลดลง 27%YoY ซึ่งแบ่งเป็นรายได้จากโอนโครงการทั้งหมด 1,073 ลบ. หดตัว 34%YoY เนื่องจากโครงการเปิดใหม่ในปี 2562 มีจำนวนลดลง ประกอบกับช่วงสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลให้การโอนโครงการล่าช้า โดยโครงการที่โอนใน 1H63 ทั้งหมดมีดังนี้ 1) ปิดโครงการ The Excel Groove มูลค่ารวม 1.88 ลบ. 2) ปิดโครงการ The Excel Khukot มูลค่ารวม 4.05 ลบ. 3) ปิดโครงการ Rise Rama 9 มูลค่ารวม 15.85 ลบ. และจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ 1) The Impression Phuket มูลค่ารวม 226.81 ลบ. 2) โครงการ The Excel Hideaway Sukhumvit 71 มูลค่ารวม 622.29 ลบ. และ 3) โครงการ The Vision Ladpao Nawamin มูลค่ารวม 202.48 ลบ. ส่วนรายได้จากการบริการปรับตัวลงสู่ 16 ลบ. - 40%YoY เนื่องจากการขายห้องชุดให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่นของบริษัททยอยลดลง อย่างไรก็ตาม ในงวด 1H63 บริษัทมีรายได้จากการขายใบจองที่ดินจากแปลงเอกมัย 23 มูลค่า 120 ลบ. เทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนที่ไม่มีรายการขายที่ดินเกิดขึ้น

[illegible]

Figure2: กำไรสุทธิและอัตรากำไร



บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น (%GPM) อยู่ในช่วงระดับ 40% - 44% หากพิจารณาเฉพาะอัตรากำไรขั้นต้นเฉพาะธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงระดับ 34-39% ขณะที่ปี 2560 บริษัทมี %GPM สูงกว่าค่าเฉลี่ย เนื่องจากเป็นช่วงก่อนที่บริษัทจะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทกำลังพัฒนาและขายโครงการขนาดเล็กที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการขนาดใหญ่ ขณะเดียวกันปี 2560 เป็นช่วงที่บริษัทกำลังเตรียมตัวพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ จึงมีอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (%SG&A/Sales) สูงอยู่ที่ระดับ 32% ซึ่งตั้งแต่ปี 2561 - 1H63 บริษัทมี %SG&A/Sales ทรงตัวอยู่ที่ระดับราว 20% ส่งผลให้ช่วงปี 2560-2562 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 81 ลบ. 343 ลบ. และ 501 ลบ. ตามลำดับ เติบโตเฉลี่ย CAGR เท่ากับ 148% ต่อปี

ขณะที่ช่วง 1H63 บริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 214 ลบ. ทรงตัวจากช่วงเดียวกันในปีก่อน แม้รายได้งวด 1H63 เท่ากับ 1,209 ลบ. - 27%YoY แต่กำไรยังคงทรงตัวเนื่องจาก %GPM ที่โตมาที่ระดับ 45% จากช่วงเดียวกันในปีก่อนซึ่งอยู่ที่ระดับ 38% เนื่องจากงวด 1H63 บริษัทมีกำไรจากการขายใบจองที่ดินมูลค่า 120 ลบ.

ฐานะทางการเงินยังแข็งแกร่ง ภูมิในการกู้เงินยังคงเหลือสูง

Figure3: IBD/E and Financial Institution's covenants

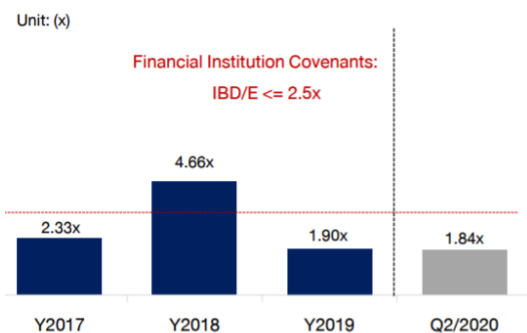
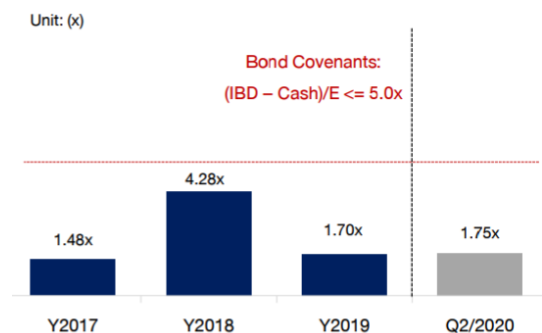


Figure4: (IBD-Cash)/E and Bond's covenants

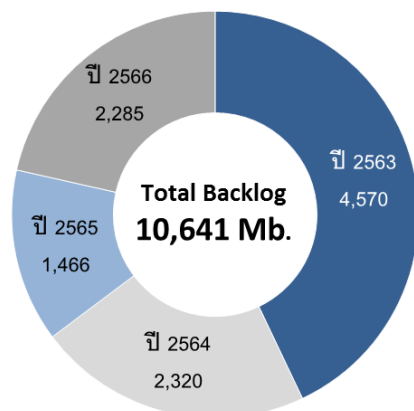
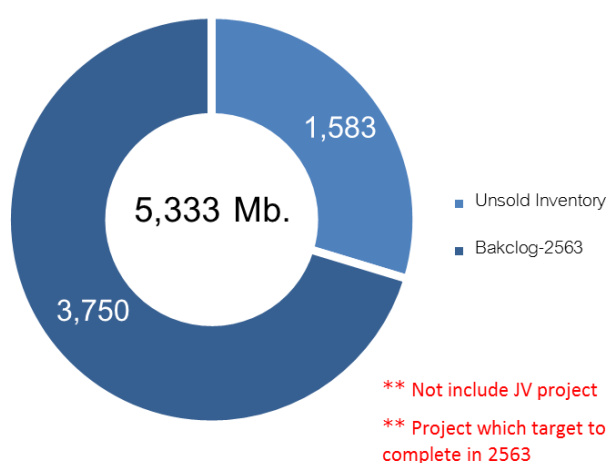


Source: Company

ณ สิ้นงวดไตรมาส 2 ปี 2563 (2Q63) บริษัทมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD) เท่ากับ 4 พันลบ. คิดเป็นอัตราส่วนส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest-Bearing Debt to Equity Ratio : IBD/E) อยู่ที่ระดับ 1.84x ลดลงจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ระดับ 1.90x นอกจากนี้ ยังต่ำกว่าระดับที่สถาบันการเงินกำหนดที่ 2.5x หรือคิดเป็นวงเงินในการขอกู้ได้อีกราว 1.4 พันลบ. หรือ (IBD-Cash)/E อยู่ที่ระดับ 1.75x ยังต่ำกว่าระดับการออกหุ้นกู้ที่กำหนด (Bond's Covenants) ที่ระดับ 5.0x หรือคิดเป็นวงเงินในการออกหุ้นกู้ใหม่ได้อีกราว 7.1 พันลบ.

Disclaimer : ความคืบหน้าปรากฏในรายงานนี้เป็นเพียงการนำเสนอข้อมูลของ บริษัท และเป็นความเห็นที่ ๒ บริษัทปรากฏในรายงานเท่านั้น ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้ข้อมูล โดยบริษัทไม่จำเป็นต้องลงชื่อรับรอง รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นเท่านั้น บริษัทไม่รับผิดชอบต่อการนำข้อมูลหรือความคิดเห็นไปใช้ในทางอื่นใด ผู้ใช้ข้อมูลควรพิจารณาความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้ข้อมูล และควรพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัท (MAI) เป็นข้อควรระวังในการนำข้อมูลไปใช้ในการตัดสินใจลงทุน การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ควรถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ควรถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการให้ข้อมูลเท่านั้น และไม่ควรถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใด

Figure5: Project Status ณ ปลาย มิ.ย. 63



Project	Value (Mb.)	Type	Presale (%)	Construction (%)	Transfer (%)	Backlog	Expected Transferred
						as of 2Q63	Date
The Excel Sukhumvit 50 (JV-51%)	1,863	CD : Low Rise	72%	99%	28%	820	
The Excel Sukhumvit 71	1,567	CD : Low Rise	94%	95%	40%	846	
The Excel Ratchada-Huai Kwang	1,561	CD : Low Rise	71%	14%		1,108	2Q64
The Excel Lasalle 17	1,515	CD : Low Rise	80%	1%		1,212	3Q64
The Excel Ratchada 18	870	CD : Low Rise	66%	59%		574	4Q63
The Excel Ladprao-Sutthisan	1,136	CD : Low Rise	88%	48%		1,000	4Q63
RISE Phahol-Inthamara	1,745	CD : High Rise	84%	3%		1,466	3Q65
Impression Phuket	2,074	CD : Low Rise	71%	100%	10%	1,265	
Impression Ekkamai (JV-51%)	4,967	CD : High Rise	46%	0%		2,285	2Q66
The Vision Nawamin - Phase 2	500	TH	89%	100%	76%	65	
Total Backlog (Mb.)						10,641	

Source: Company & Globlex Calculated

New Project Launch in 4Q63	Value (Mb.)	Type
Impression Chareonnakhon (JV 51%)	1,500	CD : High Rise
The Vision Nawamin - Phase 3	400	TH
The Excel - Lasalle 83	2,000	CD : Low Rise

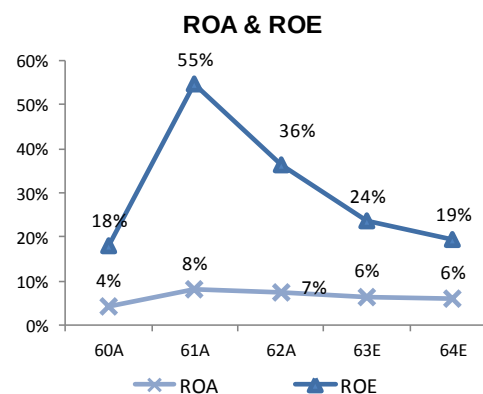
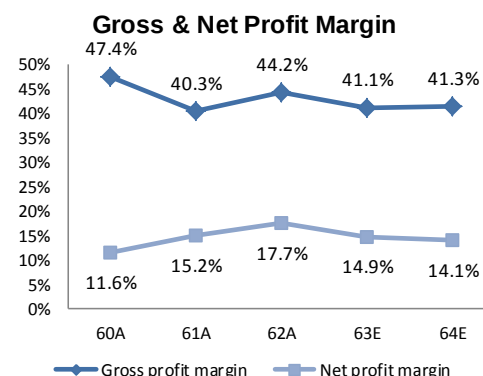
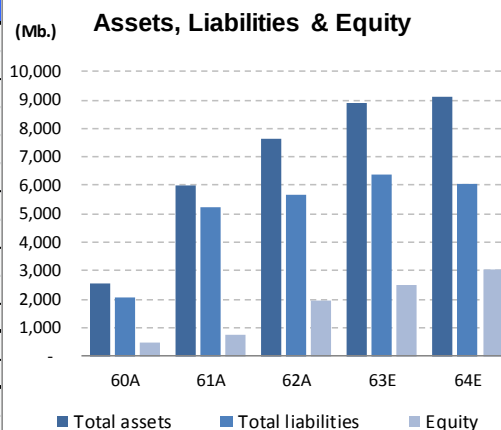
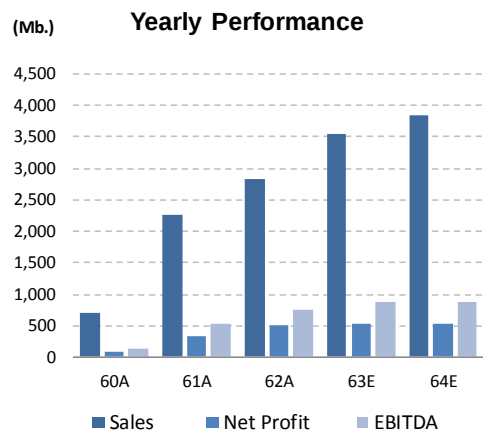
Source: Company

ฝ่ายวิจัยประเมินรายได้ปี 2563 รว 3,690 ลบ. +26%YoY (รายได้ 1H63 คิดเป็น 35% ของประมาณการทั้งปี) ซึ่งรายได้จะเร่งเติบโตในช่วงครึ่งหลังปี 2563 (2H63) จากการทยอยโอนโครงการต่อเนื่อง ได้แก่ 1) The Excel Sukhumvit 71 2) Impression Phuket และ 3) The Vision Nawamin – Phase 2 นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่คาดว่าจะสร้างเสร็จและพร้อมโอนใน 4Q63 อีก 2 โครงการ ได้แก่ 1) The Excel Ratchada 18 และ 2) The Excel Ladprao-Sutthisan ประกอบกับมีโครงการแนวราบอีก 1 โครงการ

[illegible]

Financial Highlight					
Balance Sheet (Btm)	60A	61A	62A	63E	64E
Cash	326	296	399	297	432
Receivables	35	93	182	185	194
Inventories	1,494	4,020	4,175	4,818	4,936
other current assets	419	324	1,233	1,478	1,314
Current assets	2,274	4,733	5,989	6,777	6,876
Non-current assets	272	1,278	1,643	2,126	2,250
Total assets	2,546	6,010	7,632	8,903	9,126
Current liabilities	1,559	3,985	4,613	5,090	4,587
Long-term liabilities	499	1,253	1,038	1,305	1,490
Total liabilities	2,058	5,238	5,652	6,395	6,077
Paid-up, prem share & others	410	410	1,120	1,120	1,120
Retained earnings	78	362	860	1,388	1,928
Equity	488	772	1,980	2,508	3,049
P&L (Btm)	60A	61A	62A	63E	64E
Sales	696	2,260	2,838	3,555	3,839
Cost of sales	366	1,348	1,583	2,093	2,252
Gross profits	330	912	1,255	1,461	1,588
Other Revenues	19	43	81	136	40
Selling & admin exp.	229	470	578	717	754
Other Expenses	8	11	61	40	40
EBIT	112	473	696	840	834
Interest exp.	7	36	61	170	158
EBT	105	437	635	670	675
Taxes	24	94	134	141	135
Pre-excep. Net profit	81	343	501	529	540
Exceptional	0	0	0	0	0
Net Profit	81	343	501	529	540
EBITDA	130	524	745	884	876
EPS (Bt)	0.20	0.84	0.98	0.94	0.96
Cashflow projection (Btm)	60A	61A	62A	63E	64E
EBIT(1-t)	86	371	549	663	667
Dep. & Amortization	18	51	49	44	42
Change in net working capital	-307	-2427	2	-473	-76
Capital expenditure	-69	-58	-38	-46	-39
Firm free cashflow	-272	-2062	561	188	595
Financial Ratios	60A	61A	62A	63E	64E
Gross profit margin	47.4%	40.3%	44.2%	41.1%	41.3%
Net profit margin	11.6%	15.2%	17.7%	14.9%	14.1%
Current ratio (x)	1.5	1.2	1.3	1.3	1.5
Times interest earned (x)	15	13	11	5	5
Debt to Equity (x)	4.2	6.8	2.9	2.5	2.0
ROA	4%	8%	7%	6%	6%
ROE	18%	55%	36%	24%	19%
Trends (%)	60A	61A	62A	63E	64E
Sales growth	69%	225%	26%	25%	8%
Expense growth	55%	209%	23%	31%	6%
EBIT growth	591%	321%	47%	21%	-1%
Net Profit	633%	325%	46%	5%	2%
EBITDA	700%	303%	42%	19%	-1%
EPS	630%	326%	17%	-4%	2%
Quarterly Performance (Btm)	2Q62	3Q62	4Q62	1Q63	2Q63
Sales	811	626	567	624	585
Cost of sales	480	309	257	359	306
Selling & admin exp.	178	141	106	133	115
Interest exp.	22	14	1	38	48
Taxes	27	37	43	30	28
Net Profit	116	129	159	113	101

Source: Financial Statement and Globex Securities estimated



Disclaimer : ความเสี่ยงที่ปรากฏในรายงานนี้เป็นเพียงการนำเสนอข้อมูลของ บริษัทจดทะเบียนเท่านั้น ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการแจ้งให้ทราบ รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลให้แก่ผู้ลงทุนเท่านั้น บริษัทฯไม่รับผิดชอบต่อการนำข้อมูลหรือความคิดเห็นใดๆไปใช้ในทางปฏิบัติ ผู้ลงทุนควรใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาข้อมูลและข้อเท็จจริงก่อนตัดสินใจลงทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทในเครือของ บริษัทฯ อาจมีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับ บริษัทฯ ในวงกว้าง ซึ่งอาจทำให้เกิดการขัดแย้งของผลประโยชน์ได้ การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นโดย บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทในเครือของ บริษัทฯ (MAI) เป็นข้อมูลเบื้องต้นและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการแจ้งให้ทราบ การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นโดย บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทในเครือของ บริษัทฯ (MAI) เป็นข้อมูลเบื้องต้นและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการแจ้งให้ทราบ การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ที่ปรากฏในรายงานนี้จัดทำขึ้นโดย บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทในเครือของ บริษัทฯ (MAI) เป็นข้อมูลเบื้องต้นและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการแจ้งให้ทราบ