

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

งบการเงินตรวจสอบประจำปี ณ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 ซึ่งได้รับการตรวจสอบและสอบทานโดย นางสาวราพร ประภาศิริกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579 และ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930 บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด

(1) รายงานการสอบบัญชี

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2555 2556 และ 2557 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

งบการเงินปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
2557	แบบไม่มีเงื่อนไข
2556	แบบไม่มีเงื่อนไข
2555	แบบไม่มีเงื่อนไข

(2) ตารางสรุปงบการเงิน

หน่วย : พันบาท

ผลการดำเนินงาน	2557	2556	2555
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,091,623	545,936	1,665,705
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	81,334	93,390	91,457
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	414,422	411,654	303,674
กำไรจากการขายโครงการ โรงแรมศรีพินา	-	767,124	-
รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคจากโครงการฯ	26,348	25,988	22,842
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์	-	-	19,073
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	5,348	4,922	7,621
ดอกเบี้ยรับ	15,374	15,561	3,155
รายได้อื่น	9,557	20,868	18,776
รวมรายได้	1,644,006	1,885,443	2,132,303
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	677,292	348,598	1,061,648
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	50,338	59,885	48,918
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรม	357,420	287,864	195,174
ค่าใช้จ่ายในการขาย	169,667	182,471	184,961
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	336,707	387,301	276,371
รวมค่าใช้จ่าย	1,591,424	1,266,119	1,767,072
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม			
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	52,582	619,324	365,231
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	48,631	36,164	23,157
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษี	101,213	655,488	388,388
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(41,464)	(67,368)	(113,841)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(33,232)	(191,072)	(65,944)
กำไรสุทธิประจำปี	26,517	397,048	208,603
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สุทธิ			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	(20,571)	302,738	120,242
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย	47,088	94,310	88,361
	26,517	397,048	213,375
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่(บาท)	(0.03)	0.42	0.17

ฐานะการเงิน สินทรัพย์	2557	2556	2555
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	307,376	261,877	176,959
เงินลงทุนในตั๋วแลกเงิน	149,861	299,605	20,000
ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	59,514	36,362	32,077
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,006,765	2,222,137	1,767,942
สินค้าคงเหลือ	19,368	16,446	12,909
เงินมัดจำค่าที่ดิน	33,741	7,200	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	72,234	46,875	15,565
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,648,859	2,890,502	2,025,452
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	44,305	86,382	3,855
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	644,005	655,952	385,405
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	148,967	148,967	148,967
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	197,000	198,867	233,788
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	89,106	75,897	879,928
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	53,412	44,582	27,719
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	59,048	28,487	16,143
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,235,843	1,239,134	1,695,805
รวมสินทรัพย์	4,884,702	4,129,636	3,721,257
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,128	581	79,558
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	422,850	337,315	204,642
เจ้าหนี้การค้าที่ดินที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	168,289
ส่วนของเจ้าหนี้เข้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,451	9,957	8,232
เงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	750,351	403,571	555,039
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50,000	20,000	50,700
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	50,000	20,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	9,000
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	535,700	492,444	270,541
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	75,099	75,696	131,317
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	17,906	79,694	20,876
รายได้ค่าธรรมเนียมรับล่วงหน้า	33,440	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	66,035	64,606	37,861
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,010,960	1,503,864	1,536,055

หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เจ้าหนี้เช่าซื้อ-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน			
หนึ่งปี	10,020	12,939	13,749
หุนกู้	499,250	298,800	-
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	601,047	525,739	737,194
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	12,000	-	20,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	49,830	59,876	52,081
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	81,698	81,789	23,455
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13,526	13,143	14,938
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,267,371	992,286	861,417
รวมหนี้สิน	3,278,331	2,496,150	2,397,472
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 120,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท	720,000	720,000	600,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	23,781	23,781	23,781
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมาย	29,549	29,549	24,533
สำรองหุ้นทุนซื้อคืน	3,578	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	454,342	528,890	387,168
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	34,665	34,319	39,369
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,265,915	1,336,539	1,071,851
หัก: หุ้นทุนซื้อคืน	(3,578)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท – สุทธิ	1,262,337	1,336,539	1,071,851
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจของบริษัทย่อย	344,034	296,947	248,934
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,606,371	1,633,486	1,323,785
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,884,702	4,129,636	3,721,257

งบกระแสเงินสด	2557	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	59,749	588,119	274,547
รายการปรับกระทบยอดกำไรเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน:			
ค่าเสื่อมราคา	15,686	43,271	68,628
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์	1,073	4,279	-
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	-	-	967
กำไรจากการขายโครงการโรงแรมศรีพันวา	-	(767,124)	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(1,700)	-
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	-	(13)
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5,654	721	(19,073)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(48,631)	(36,164)	(23,157)
รายได้จากการยึดเงินจอง	-	(4,448)	(8,599)
ค่าเช่าจ่ายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	23,228	(675)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,210	8,363	6,952
โอนกลับสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(5,125)	-	-
ผลกำไรจากการประมาณสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(9,599)	-	-
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	-	-	967
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับ)	-	-	71
รับรู้รายได้ล่วงหน้า	(407)	(1,197)	(961)
ดอกเบี้ยรับ	(15,374)	(15,560)	(3,156)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	38,500	65,740	112,864
อื่นๆ	1,093	1,133	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	72,057	(115,242)	409,070
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง:			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(23,153)	(4,994)	(6,483)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(718,377)	(437,075)	607,393
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	(33,741)	(7,200)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(22,500)	(37,492)	(3,492)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(23,026)	(11,347)	(1,485)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง):			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	60,335	133,551	(106,613)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(168,289)	-
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	43,256	226,351	(76,275)
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(598)	(55,620)	33,616
เงินสดจ่ายสำหรับพนักงานเกษียณอายุ	(1,531)	(568)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	34,606	26,750	7,608
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	790	(534)	606
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(611,882)	(451,709)	863,945
ดอกเบี้ยรับ	16,089	15,419	3,092

จ่ายดอกเบี้ย	(101,703)	(82,406)	(137,907)
เงินสครับจากการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	5,150	-
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(110,947)	(96,117)	(71,415)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(808,443)	(609,663)	657,715
กระแสเงินสดจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน:			
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	150,090	(279,904)	101,237
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	65,545	20,043	22,644
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	42,078	(82,527)	333
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(4,706)	(607,945)	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,423)	(1,034)	(389)
เงินสครับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	13
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(28,500)	(16,392)	(12,615)
เงินสครับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	35,900	-
เงินสครับจากการขายโรงแรมศรีพินา (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง)	-	1,909,001	-
เงินสครับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	18	-	-
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	223,102	977,142	111,223
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:			
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	200,000	298,683	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น/(ลดลง)	2,547	(78,977)	(5,511)
ชำระหนี้สินหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(11,817)	(12,596)	(7,920)
เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	72,000	20,000	60,000
ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(50,700)	(116,000)
ชำระหนี้เงินกู้ระยะสั้น	-	(9,000)	-
เงินสครับจากสัญญาเช่าการเงิน	-	-	-
เงินสครับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	997,827	1,240,997	622,544
ชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว	(575,739)	(1,603,921)	(1,167,443)
รับเงินเพิ่มทุนจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-
จ่ายเงินปันผลให้ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	(51,047)	(60,000)
เงินปันผลจ่าย	(50,400)	(36,000)	(7,200)
เงินสครับจ่ายซื้อหุ้นทุนซื้อคืน	(3,578)	-	-
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	630,840	(282,561)	(681,530)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)	45,499	84,919	87,408
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	261,877	176,959	89,551
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	307,376	261,877	176,959

(3) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2557	2556	2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.81	1.92	1.32
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.31	0.43	0.16
อัตราส่วนความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	31.65	33.74	36.64
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(1.25)	16.06	9.78
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(0.42)	7.33	5.61
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	(1.63)	22.65	19.41
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratios)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.04	1.53	1.81
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.82	10.37	3.41

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 4,885 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 755 ล้านบาทโดยประมาณ สินทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นสาระสำคัญ ได้แก่

1. เงินลงทุนชั่วคราว ลดลงประมาณ 150 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการถอนเงินลงทุนระยะสั้นออกมาเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่นำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่บริษัทกำลังพัฒนาอยู่
2. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 3,007 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 785 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทกำลังพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 7 โครงการ และโรงแรมอีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการในกรุงเทพ 2 โครงการ คือ อีชี คอนโดมิเนียม สุขสวัสดิ์ และ ดิ อิสสระ คอลเลกชันสาทร โครงการคอนโดมิเนียมตากอากาศบริเวณชายหาดหัวหิน ชะอำ 3 โครงการ คือ บ้านทิวทะเลเฟส 1 อควา มารีน บ้านทิวทะเลเฟส 2 บลูซ์ฟาย และ โครงการบลู (BLU) โครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดเชียงใหม่ 1 โครงการ คือ ดิ อิสสระ เชียงใหม่ และโครงการบ้านพักตากอากาศบริเวณปากช่อง-เขาใหญ่ 1 โครงการ คือ บ้านสีตะวัน นอกจากนี้บริษัทยังดำเนินการก่อสร้างโรงแรมศรีพินา เฟสที่ 2 บริเวณแหลมพินา จังหวัดภูเก็ตอีกด้วย
3. เงินมัดจำที่ดิน เพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีโครงการที่จะพัฒนาที่ดินบริเวณชายหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นโรงแรมประเภทบูทีคอีก 1 โครงการ จึงมีการมัดจำเพื่อที่จะซื้อที่ดินดังกล่าว
4. เงินฝากที่มีการค้าประกันลดลง 42 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับการปลดค่าประกันจากธนาคารพาณิชย์ ออกมาบางส่วน เนื่องจากธนาคารเห็นว่า บริษัทสามารถบริหารงานได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประมาณ 3,278 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 782 ล้านบาท ซึ่งหนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอันเป็นสาระสำคัญ ได้แก่

1. เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่นจำนวน 423 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 45 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการก่อสร้างอยู่ถึง 7 โครงการ และ 1 โรงแรม ซึ่งมากกว่าปีก่อนอยู่ 3 โครงการ จึงทำให้มีจำนวนเจ้าหนี้เพิ่มมากขึ้น แต่อย่างไรก็ดีจำนวนหนี้เหล่านี้ เป็นหนี้ปกติทางการค้าซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ
2. ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 750 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 347 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท อยู่ในระหว่างการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าอยู่ 1 โครงการ คือ โครงการบ้านทิวทะเล เฟส 1 และคาดว่าโครงการบ้านทิวทะเล เฟส 2 และอีชี คอนโดมิเนียม จะสร้างเสร็จและสามารถเริ่มทยอยส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้ในปี 2558 ซึ่งหลังจากส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าก็จะทยอยคืนชำระเงินกู้กับสถาบันการเงินได้ทั้งจำนวน 750 ล้านบาท
3. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาทเป็นเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย ซึ่งให้บริษัทย่อยกู้ยืมตามสัดส่วนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยนั้นๆ
4. เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 536 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 43 ล้านบาท ถึงแม้บริษัทจะมีการโอนเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวไปเป็นรายได้ เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าบางส่วนแล้ว แต่เนื่องจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จึงยังคงทำให้เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ยังคงเพิ่มขึ้น
5. หุ้นกู้ จำนวน 499 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 200 ล้านบาท บริษัทได้ออกหุ้นกู้เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทแทนการกู้เงินจากสถาบันการเงิน เนื่องจากมีต้นทุนที่ถูกกว่า หนึ่งการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จำนวน 500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการครบถ้วนแล้ว

6. เงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 601 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 75 ล้านบาท ก็เช่นเดียวกันกับส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี หนี้สินเหล่านี้เป็นหนี้สินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการของบริษัท เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพราะบริษัทอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างอยู่หลายโครงการ ซึ่งถ้าโครงการแล้วเสร็จบริษัทก็จะดำเนินการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และคืนหนี้ให้กับสถาบันการเงินตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

7. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 12 ล้านบาท ก็เช่นเดียวกันกับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมตามสัดส่วนของผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย

8. สรรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานลดลง 10 ล้านบาท เนื่องจากการปรับสมมติฐานในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2557 จำนวนเงิน 1,262 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวนเงิน 74 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2557 จำนวนเงิน 50.4 ล้านบาท และขาดทุนจากการดำเนินงานประมาณ 20 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี 2557 เท่ากับ 1,644 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 241 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 12.8 ซึ่งการลดลงดังกล่าว มิได้เป็นผลมาจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทตามปกติ แต่เนื่องจากในปี 2556 บริษัทได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการโรงแรมศรีพินาให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา โดยมีกำไรจากการขายโครงการโรงแรมศรีพินาบันทึกเป็นรายได้จำนวน 767 ล้านบาท แต่ธุรกิจหลักของบริษัททั้ง 3 ธุรกิจมิได้มีรายได้ลดลงทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้ คือ

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2557 มีจำนวน 1,092 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 546 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 100 เนื่องจากในปี 2557 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นอีก 2 โครงการ คือ โครงการบ้านสีดวัน และโครงการบ้านทิวทะเล เฟส 1 แต่ 2 โครงการดังกล่าวยังโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้เพียงร้อยละ 10 และ 30 ตามลำดับเท่านั้น ซึ่งบริษัทคาดว่าจะสามารถโอนให้กับลูกค้าได้ทั้งหมดภายในปี 2558

ในขณะที่ปี 2558 บริษัทมีแผนที่จะโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มให้กับลูกค้าบางส่วนได้ในอีก 2 โครงการ คือ โครงการบ้านทิวทะเล เฟส 2 และโครงการอิซซี คอนโดมิเนียม สุขสวัสดิ์

2. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมศรีพินา จังหวัดภูเก็ต มีรายได้ในปี 2557 ประมาณ 414 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ประมาณ 3 ล้านบาท สาเหตุที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของบริษัทเติบโตได้เพียงเล็กน้อย เนื่องจากสภาวะทางด้านการเมืองของประเทศในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 ยังมีปัญหาอยู่ ทำให้ธุรกิจด้านท่องเที่ยวไม่สามารถเติบโตได้ดังที่คาดหวังไว้ แต่อย่างไรก็ดี หลังจากเหตุการณ์ต่าง ๆ กลับเข้าสู่สภาวะปกติแล้ว บริษัทก็ยังคงรักษาระดับรายได้เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ได้ แม้ว่าจะไม่มากนักก็ตาม

3. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปี 2557 มีรายได้ 81 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 12 ล้านบาท เนื่องจากเมื่อปลายปี 2556 บริษัทได้มีการจำหน่ายห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 จำนวน 10 ห้องชุด

พื้นที่รวม 854.52 ตารางเมตรให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอกในราคา 35.9 ล้านบาท แต่บริษัทยังคงมีรายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์อีก 26 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2556

นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนาอีกจำนวน 49 ล้านบาท ซึ่งแสดงไว้ต่อกำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทรวม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการรายได้	2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,092	546	546	100
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	81	93	(12)	(13)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	414	412	2	-
กำไรจากการขายโครงการโรงแรมศรีพินนา	-	767	(767)	(100)
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	5	5	-	-
รายได้จากค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	26	26	-	-
จากโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ดอกเบี๋ยรับและอื่น ๆ	26	36	(10)	(28)
รวมรายได้	1,644	1,885	(241)	(13)

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2557 ประมาณร้อยละ 37.96 เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งมีกำไรขั้นต้นร้อยละ 36.15 ส่วนอัตราขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการสำนักงาน คอนโดมิเนียมในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 1 และ 2 เท่ากับร้อยละ 38.11 เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 35.88 เนื่องจากบริษัทมีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น ส่วนอัตรากำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมลดลงจากร้อยละ 30.07 เหลือเพียงร้อยละ 13.75 นั้น เนื่องจาก หลังจากที่บริษัทขายโครงการโรงแรมศรีพินนาให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา เมื่อไตรมาสที่ 3 ของปี 2556 นั้น บริษัทได้เช่าโรงแรมศรีพินนาจากกองทุนรวมฯ มาบริหาร โดยมีสัญญาเช่าระยะเวลา 15 ปี โดยมีการปรับอัตราค่าเช่าทุก ๆ 5 ปี แต่การบันทึกบัญชีตามมาตรฐานทางการเงินบัญชี จะต้องนำค่าเช่าทั้ง 15 ปี มาเฉลี่ยเท่าๆ กันทุกปี ทำให้ในปีแรกๆ บริษัทจะต้องบันทึกค่าเช่าเป็นต้นทุนมากกว่าความเป็นจริง จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเหลือเพียงร้อยละ 13.75 แต่ถ้าคำนวณตามค่าเช่าที่จ่ายจริง บริษัทควรมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจโรงแรมร้อยละ 19.79

(หน่วย : ล้านบาท)

กำไรขั้นต้น	2557	2556	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)
จากการขายอสังหาริมทรัพย์	37.96%	36.15%	1.81%
จากค่าเช่าและค่าบริการ	38.11%	35.88%	2.23%
จากการประกอบกิจการโรงแรม	13.75%	30.07%	(16.32)%
รวมกำไรขั้นต้น	31.65%	33.74%	(2.09)%

ค่าใช้จ่าย

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2557 เท่ากับ 170 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 12 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในงบประมาณเช่นเดียวกันกับค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2557 เท่ากับ 337 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวน 50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13 เนื่องจากในปี 2556 บริษัทมีรายจ่ายค่าบริหารที่เกิดจากค่าธรรมเนียมจากที่ปรึกษาทางการเงินและกฎหมาย รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการขายโครงการโรงแรมศรีพันวาให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2557 เท่ากับ 41 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 จำนวนเงิน 26 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการชำระหนี้เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ออกไปบางส่วน หลังจากบริษัทได้รับเงินจากการขายโครงการโรงแรมศรีพันวาให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และคืนเงินกู้จากโครงการคอนโดมิเนียม ดิ อิสสระ ลาดพร้าวหมดในปี 2556 เช่นเดียวกัน

บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2557 เท่ากับ 33 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 158 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากปี 2556 บริษัทมีกำไรจากการขายโครงการโรงแรมศรีพันวาให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งต้องเสียภาษีประมาณ 174 ล้านบาท จึงทำให้ภาษีเงินได้ในปี 2557 ลดลงดังกล่าว

กำไร / (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทมีผลการดำเนินงานในปี 2557 ขาดทุนประมาณ 20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิในปี 2556 จำนวน 303 ล้านบาท มีผลกำไรลดลง 323 ล้านบาท หรือร้อยละ 106.8 ซึ่งกำไรที่ลดลงจำนวนมากเกิดจากรายการการจำหน่ายโครงการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เมื่อปี 2556 นั้นเอง สำหรับปี 2557 บริษัทมีขาดทุนสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.03 บาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

1. อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ในปี 2557 เท่ากับร้อยละ 7.11 ลดลงจากปี 2556 ที่มีอัตรากำไรเท่ากับร้อยละ 37.06 ซึ่งลดลงร้อยละ 29.95 เช่นเดียวกันกับอัตรากำไรสุทธิ ในปี 2557 เท่ากับร้อยละ (1.25) ลดลงจากปี 2556 เท่ากับร้อยละ 17.31
2. ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (EBITDA / Interest Expenses) ในปี 2557 เท่ากับ 2.8 เท่า น้อยกว่าปี 2556 ซึ่งมีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยประมาณ 10.4 เท่า
3. อัตราส่วนสภาพคล่องปี 2557 เท่ากับ 1.81 ลดจากปี 2556 ซึ่งมีอัตราส่วนเท่ากับ 1.92 เท่า ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากขึ้น โดยเฉพาะส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี
4. อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน อยู่ในระดับ 2.04 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่อยู่ที่ระดับ 1.53 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจากการออกหุ้นกู้เพื่อมาใช้ในการก่อสร้างโครงการต่างๆ
5. มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นลดลงจาก 1.86 บาทต่อหุ้นในปี 2556 เป็นมูลค่า 1.75 บาทต่อหุ้น ณ สิ้นปี 2557 โดยคิดจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก