

เรื่อง ที่แจ้งผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนที่แจ้งผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

#### ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2564	ปี 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	2,299.1	1,429.0	870.1	60.9
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	2,420.9	1,902.9	518.0	27.2
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(44.6)	(328.2)	283.6	86.4

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 45.1 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 283.1 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 86.3 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันปี 2563

ประเด็นสำคัญ :

**รายได้** : รายได้รวมจำนวน 2,299.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 870.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.9 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจาก บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,451.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 802.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 123.5 เนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ มีโครงการในแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมกับได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้ากลุ่มไฮเอนด์ ประกอบกับ บริษัทฯ มีกำไรจากการได้รับรางวัลค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างบริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) กับ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา (กองทรัสต์) จำนวน 266.7 ล้านบาท อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในระลอกที่ 2 และ ระลอกที่ 3 ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา สำหรับงวดเดือน กุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือน มิถุนายน 2564

ในขณะที่รายได้หลักจากการดำเนินงานของบริษัทฯ อื่นๆ อาทิ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ลดลง 118.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.0 และรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการลดลง 8.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.4 อันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ของปี 2564 มีความรุนแรงมากขึ้นกว่าปีที่ผ่านมาจึงมีผลกระทบกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและโรงแรม และธุรกิจการให้เช่าและบริการในภาคอสังหาริมทรัพย์

**ต้นทุน**: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 1,545.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 482.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.4 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้หลักที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 552.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.3 การเพิ่มขึ้นหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายโดยเป็นการเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2564

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ธันวาคม	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2564	ปี 2563	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	10,199.5	10,805.1	(605.6)	(5.6)
หนี้สินรวม	7,797.3	8,367.2	(569.9)	(6.8)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,402.1	2,437.9	(35.8)	(1.5)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 19.5 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากค่านายหน้าของบริษัทจ่ายล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลง 419.2 ล้านบาท เนื่องจากการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ จำนวน 1,018.4 ล้านบาท ประกอบกับในระหว่างปี บริษัทได้พัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น โครงการอิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม9 โครงการบ้านอิสสระ บางนา โครงการศรฯ หัวหิน เป็นต้น
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน เพิ่มขึ้น 75.0 ล้านบาท จากการบริหารจัดการเงิน เพื่อหาผลตอบแทนระยะสั้นให้บริษัทฯ
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง 73.9 ล้านบาท เนื่องจากการปรับลดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในระหว่างปี
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 58.3 ล้านบาท เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทบางส่วน ประกอบกับการปรับลดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ในระหว่างปี
- ที่ดินรอการพัฒนา ลดลง 49.3 ล้านบาท จากการโอนที่ดินรอพัฒนาบางส่วน เป็นที่ดิน ในหมวด ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 298.8 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของส่วนต่อขยายโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต และบาหลีบีช คลับ หัวหิน สุทธิด้วยค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นในระหว่างปี
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ ลดลง 200.9 ล้านบาท จากค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง 541.8 ล้านบาท จากการที่บริษัทชำระคืนเงินกู้จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทให้แก่ลูกค้า
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง ลดลง 67.0 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ในระหว่างปี
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เพิ่มขึ้น 253.6 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ และเสริมสภาพคล่องของบริษัท
- หนี้กู้ยืม ลดลง 252.4 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวดจำนวน 950 ล้านบาท และชำระคืนหนี้กู้ยืมที่ครบกำหนด จำนวน 1,200 ล้านบาท บวกด้วยค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่ายในระหว่างปี
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 131.7 ล้านบาท จากการได้รับงวดคืนค่าเช่าตามสัญญา และจ่ายชำระค่าเช่าในระหว่างงวด สุทธิด้วยค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นในระหว่างปี
- เงินประกันผลงานค้างจ่าย ลดลง 13.1 ล้านบาท จากการจ่ายคืนเงินประกันผลงานสำหรับงานที่แล้วเสร็จในระหว่างปี

- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้น 207.3 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี

การวิเคราะห์สภาพคล่อง		(ล้านบาท)	
งบการเงินรวม	ปี 2564	ปี 2563	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	909.0	(467.9)	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(281.1)	(105.4)	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(861.0)	(230.7)	
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(233.0)</b>	<b>(803.9)</b>	
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>335.7</b>	<b>568.7</b>	

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับงวดปี 2564 เท่ากับ 909.0 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์และการโอนอสังหาริมทรัพย์ ประจำงวด

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับงวดปี 2564 เท่ากับ 281.1 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ นำเงินไปพัฒนาโครงการระหว่างก่อสร้างของ 2 โรงแรม จากส่วนต่อขยายของโรงแรมศรีพินนา ภูเก็ต และ บาบอบีซ คลับ หัวหิน

#### กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวดปี 2564 เท่ากับ 861.0 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จ่ายชำระภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 2 ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา และไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในระหว่างงวด โดยในระหว่างงวดบริษัทออกหุ้นกู้ได้มูลค่าต่ำกว่ามูลค่าที่ไถ่ถอนระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสงกรานต์ อิศสระ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ