

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2565

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 1	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2565	ปี 2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	425.7	539.8	(114.1)	(21.1)
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	568.1	625.1	(57.1)	(9.1)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(92.5)	(40.4)	(52.2)	(129.3)

งบการเงินสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 92.5 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 52.2 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 129.3 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2564

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 425.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 114.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.1 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจาก รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 246.6 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 145.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 14.1 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 4.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.7 โดยภาพรวมรายได้หลักที่ลดลงเป็นผลจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ถดถอยจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทำให้ผู้ซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมชะลอการโอนกรรมสิทธิ์

ในขณะที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 123.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 34.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.5 ล้านบาท เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ที่เกิดขึ้นตลอดช่วงระยะเวลากว่า 2 ปีที่ผ่านมา (ต้นปี 2563 ถึงต้นปี 2565) กลุ่มนักท่องเที่ยวเริ่มมีปัจจัยบวกต่อสถานการณ์ดังกล่าวมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นอัตราการเสียชีวิตที่ลดลง ความรุนแรงของอาการที่เกิดขึ้นหากเกิดการติดเชื้อจากโรคระบาดลดลง หรืออัตราการได้รับวัคซีนของประชากรในประเทศที่เพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับภาครัฐมีมาตรการช่วยเหลือภาคธุรกิจท่องเที่ยวผ่านโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 331.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 80.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.4 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้หลักที่ลดลงของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 162.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.1 การเพิ่มขึ้นหลักมาจากการผลตอบแทนของพนักงานเนื่องจากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ ได้ควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่าย เพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัทฯ

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 มีนาคม 2565

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	มีนาคม	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2565	ปี 2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	10,721.2	10,199.5	521.7	5.1
หนี้สินรวม	8,445.2	7,797.3	647.9	8.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,276.0	2,402.1	(126.1)	(5.3)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2565 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 11.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากค่านายหน้าของบริษัทฯจ่ายล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด อาทิ ค่าส่วนกลางของห้องชุดที่บริษัทฯยังถือกรรมสิทธิ์
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลง 6.5 ล้านบาท เนื่องจากการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ จำนวน 173.6 ล้านบาท ประกอบกับในระหว่างปี บริษัทฯได้พัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น โครงการอิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม9 โครงการบ้านอิสสระ บางนา โครงการศศรา หัวหิน เป็นต้น
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน เพิ่มขึ้น 13.0 ล้านบาท จากการบริหารจัดการเงิน เพื่อหาผลตอบแทนระยะสั้นให้บริษัทฯ
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 63.2 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี อาทิ เช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดี อิสสระ สาทร และโครงการโรงแรมบาบิโลนคลับ หัวหิน เป็นต้น
- หนี้กู้ เพิ่มขึ้น 495.1 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวดจำนวน 500.0 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย
- หนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น 43.9 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯได้รับการขยายงวดการชำระค่าเช่าตามสัญญาที่ยาวนานเป็นผลทำให้หนี้สินดังกล่าวเพิ่มขึ้น
- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้น 47.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี

งบการเงินรวม	ปี 2565	ปี 2564
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	72.6	193.6
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(20.3)	(70.3)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	498.1	(229.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	550.4	(106.0)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด	886.1	462.7

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนปี 2565 เท่ากับ 72.6 ล้านบาท จากการขายและโอนอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับงวดสามเดือนปี 2565 เท่ากับ 20.3 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ ลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลงทุนในหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันธุ์ และการพัฒนาโครงการ โรงแรม บาบ่า บีช คลับ หัวหิน (Habita Seaview)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวดสามเดือนปี 2565 เท่ากับ 498.1 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ ออกหุ้นกู้ในระหว่างงวด และการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสงกรานต์ อิศสระ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ