

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

งบการเงินรวม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	ปี 2565	ปี 2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	2,175.5	2,299.1	(123.6)	(5.4)
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	2,465.9	2,420.9	45.0	1.9
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(199.8)	(44.6)	155.2	347.8

งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 199.8 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 155.2 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 347.8 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2564

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 2,175.5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 123.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.4 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง จำนวน 301.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.7 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ถดถอย เป็นผลทำให้ความเชื่อมั่นในการตัดสินใจซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยและการลงทุนชะลอตัวลง ในขณะที่รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 335.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.6 เนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวเริ่มมีปัจจัยบวกต่อสถานการณ์ดังกล่าวมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นอัตราการเสียชีวิตที่ลดลง ความรุนแรงของอาการที่เกิดขึ้นและการติดเชื้อจากโรคระบาดภายในประเทศและต่างประเทศที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง และการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาตินับแต่ช่วงไตรมาส 3 เป็นต้นมา ประกอบกับภาครัฐมีมาตรการช่วยเหลือภาคธุรกิจท่องเที่ยวผ่านโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ

และในปีนี้นั้นบริษัทฯ มีรายได้ก่อนลดลง 172.0 ล้านบาท เป็นผลจากรายการกำไรจากการได้รับงวดเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทรัสต์) โดยในปี 2565 ทางกองทรัสต์ได้พิจารณาให้ความช่วยเหลือจากการได้ผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) เป็นผลต่อการลดลงของนักท่องเที่ยวและรายได้ที่ลดลง โดยงวดเงินค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 งวดเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 เป็นจำนวนรวม 94.7 ล้านบาท ขณะที่ปี 2564 ทางกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือโดยงวดเงินค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 3 งวดเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 จำนวน 266.7 ล้านบาท

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 1,525.2 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.3 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้หลักของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและการบริหาร จำนวน 645.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.9 การเพิ่มขึ้นหลักมาจากผลตอบแทนของพนักงานเนื่องจากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ ได้ควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่าย เพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบกับในระหว่างปี 2565 ธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้น ส่งผลให้มีการจ้างพนักงานเพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2565

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ธันวาคม	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2565	ปี 2564	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	11,153.4	10,199.5	954.0	9.4
หนี้สินรวม	8,132.8	7,797.3	335.5	4.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,020.6	2,402.1	618.5	25.7

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 82.1 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดขึ้นจาก ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง ค่านายหน้าของบริษัทจ่ายล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และลูกหนี้จากการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจโรงแรม ที่มีนักท่องเที่ยวเข้ามาใช้บริการในช่วงปลายปี สูงกว่าปีก่อน
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลง 705.5 ล้านบาท เนื่องจากการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ จำนวน 799.5 ล้านบาท และโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 704.7 ล้านบาท ประกอบกับในระหว่างปี บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น โครงการ ดิ อีสสระ สาทร์ โครงการ อีสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม9 โครงการบ้านอีสสระ บางนา โครงการศศรา หัวหิน โครงการส่วนต่อขยายโรงแรม ศรีพันวา ภูเก็ต เป็นต้น
- ที่ดินรอการพัฒนา ลดลง 187.9 ล้านบาท จากการโอนที่ดินรอการพัฒนา เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ของบริษัทฯ
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 1,885.5 ล้านบาท จากการรับโอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 892.6 ล้านบาท และจากการเปลี่ยนจากการรับรู้มูลค่าที่ดินจากราคาทุนเป็นราคาที่เป็นใหม่เพื่อให้ที่ดินแสดงมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตลาด จำนวน 1,056.5 ล้านบาท ประกอบกับการพัฒนาโครงการโรงแรม บาบ่า บีช คลับ หัวหิน (Habita Seaview) ในระหว่างปีของบริษัทฯ
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 258.5 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร์ และโครงการโรงแรมباب่าบีชคลับ หัวหิน เป็น
- หนี้กู้ยืม ลดลง 298.7 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนหนี้กู้ยืม 800 ล้านบาท สุทธิด้วยการออกหนี้กู้ยืมในระหว่างงวด จำนวน 500.0 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมในการออกหนี้กู้ยืมที่ตัดจำหน่าย
- หนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น 46.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับการขยายงวดการชำระค่าเช่าตามสัญญา ประกอบกับได้รับยกเว้นค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ บริษัทฯ ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 94.7 ล้านบาท

- หนี้สินไม่หมุนเวียน ลดลง 16.0 ล้านบาท เนื่องจากการคืนเงินประกันงานก่อสร้างโครงการ โรงแรม บาบ่า บีช คลับ หัวหิน (Habita Seaview) และโครงการอิสสระบางนา ที่ก่อสร้างและส่งมอบงานเรียบร้อยแล้วในระหว่างปี

การวิเคราะห์สภาพคล่อง		(ล้านบาท)	
งบการเงินรวม	ปี 2565	ปี 2564	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	367.6	909.0	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	6.0	(281.1)	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(312.3)	(861.0)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	61.3	(233.0)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	397.0	335.7	

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2565 เท่ากับ 367.6 ล้านบาท มาจากการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบเป็นหลัก และจากอัตราการจองและเข้าพักโรงแรมที่สูงขึ้นในช่วงปลายปี

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2565 เท่ากับ 6.0 ล้านบาท จากการรับเงินลงทุนระยะสั้นจากสถาบันการเงินในระหว่างงวด แม้ในระหว่างปีจะมีการลงทุนในหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา และการพัฒนาโครงการ โรงแรม บาบ่า บีช คลับ หัวหิน (Habita Seaview) เพิ่มขึ้นก็ตาม

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2565 เท่ากับ 312.3 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ในระหว่างงวดในจำนวนที่สูงกว่าที่บริษัทออกในระหว่างงวด และการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสงกรานต์ อิสสระ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร