

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัท สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัท ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	ปี 2566	ปี 2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	513.3	425.7	87.6	20.6
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	604.0	568.1	35.9	6.3
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(74.9)	(92.5)	(17.7)	(19.1)

งบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 74.9 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 17.7 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 19.1 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2565

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 513.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 87.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.6 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 196.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 159.4 เนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวเริ่มมีปัจจัยบวกต่อสถานการณ์ดังกล่าวมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นอัตราการเสียชีวิตที่ลดลง ความรุนแรงของอากาศที่เกิดขึ้นและการติดเชื้อจากโรคระบาดภายในประเทศและต่างประเทศที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง และการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ประกอบกับภาครัฐมีมาตรการช่วยเหลือภาคธุรกิจท่องเที่ยวผ่านโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง จำนวน 115.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.8 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ถดถอย เป็นผลทำให้ความเชื่อมั่นในการตัดสินใจซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยและการลงทุนชะลอตัวลง

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 330.5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.4 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้หลักของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 166.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.4 การเพิ่มขึ้นหลักมาจากในปี 2566 ภารกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นส่งผลให้มีการจ้างพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 มีนาคม 2566

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	มีนาคม	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2566	ปี 2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	11,699.4	11,153.4	545.9	4.9
หนี้สินรวม	8,851.2	8,132.8	718.4	8.8
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,848.1	3,020.6	(172.5)	(5.7)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 598.3 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวด 700.0 ล้านบาท สุทธิด้วยเงินสดใช้ไปในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และการดำเนินการตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้น 142.5 ล้านบาท เนื่องจากการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ จำนวน 89.4 ล้านบาท ประกอบกับในระหว่างปี บริษัทได้พัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร์ , โครงการบ้านอิสสระ บางนา และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน เป็นต้น
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ลดลง 88.8 ล้านบาท จากการปรับลดมูลค่าหน่วยลงทุนในตลาดของ หน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา อันเนื่องมาจากภาวะทางเศรษฐกิจ และมาตรการที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยของประเทศไทย
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 30.1 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สุทธิด้วย การปรับปรุงอาคาร และการซื้อวัสดุอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- สิทธิการใช้สินทรัพย์ ลดลง 51.6 ล้านบาท จากการคิดค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ ในระหว่างงวด
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 157.7 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี อาทิ เช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร์ , โครงการบ้าน อิสสระ บางนา และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน เป็นต้น
- หุ้นกู้ เพิ่มขึ้น 693.2 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวดจำนวน 700.0 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 90.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะการจ่ายค่าเช่าสินทรัพย์ที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2566	ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(67.2)	72.6
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(3.8)	(20.3)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	669.4	498.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	598.3	550.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	995.4	886.1

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2566 เท่ากับ 67.2 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรอการขายและโอนของบริษัท อาทิเช่นโครงการคอนโดมิเนียม ดี อีสสระ สาทร ,โครงการบ้าน อีสสระ บางนา และโครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน, เป็นต้น และจากอัตราการจองและเข้าพักโรงแรมที่สูงขึ้นโดยเฉลี่ยจากปีก่อน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2566 เท่ากับ 3.8 ล้านบาท จากการบำรุงรักษาอาคาร และซื้อวัสดุอุปกรณ์ สำหรับโรงแรม ศรีพินวา ภูเก็ต และ โรงแรม บาบอบีช นาใต้ ภูเก็ต

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัท มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินปี 2566 เท่ากับ 669.3 ล้านบาท เกิดจาก บริษัท ออกหุ้นกู้ในระหว่างงวดในจำนวน 700.0 ล้านบาท และการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสงกรานต์ อีสสระ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร