

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2566

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2566	ปี 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	583.6	460.4	123.3	26.8
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	711.0	578.3	132.7	23.0
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(97.0)	(73.5)	23.5	31.9

งบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 97.0 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 23.5 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 31.9 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2565

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 583.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 123.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.8 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น จำนวน 71.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.9 เนื่องจากสถานะทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น เป็นผลทำให้ความเชื่อมั่นในการตัดสินใจซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยและการลงทุนเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 45.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.9 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ในจำนวนที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนๆ ประกอบกับภาครัฐมีมาตรการช่วยเหลือภาคธุรกิจท่องเที่ยวผ่านโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 427.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 84.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.8 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้หลักของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 177.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.3 การเพิ่มขึ้นหลักมาจากในปี 2566 ธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นส่งผลให้มีการจ้างพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายสำหรับตัวแทนขายเพิ่มขึ้น ประกอบกับช่วงปลายปีโครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร สว่างเสร็จและสามารถโอนให้กับลูกค้าได้ จึงเร่งกระตุ้นยอดขายเพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2566

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	มิถุนายน	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2566	ปี 2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	11,228.8	11,153.4	75.4	0.7
หนี้สินรวม	8,464.0	8,132.8	331.1	4.1
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,764.9	3,020.6	(255.7)	(8.5)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 125.9 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมในระหว่างงวด 289.8 ล้านบาท ประกอบกับใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และการดำเนินการตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้น 412.1 ล้านบาท เนื่องจากการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ จำนวน 308.1 ล้านบาท ประกอบกับในระหว่างปี บริษัทได้พัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร , โครงการบ้านอีสสระ บางนา และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน เป็นต้น
- เงินมัดจำค่าที่ดิน เพิ่มขึ้น 62.5 ล้านบาท สำหรับค่าที่ดินที่บริษัทจะซื้อเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ลดลง 83.3 ล้านบาท จากการปรับลดมูลค่าหน่วยลงทุนในตลาดของ หน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา อันเนื่องมาจากภาวะทางเศรษฐกิจ และมาตรการที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยของประเทศไทย
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 59.3 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สุทธิด้วยการปรับปรุงอาคาร และการซื้อวัสดุอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- สิทธิการใช้สินทรัพย์ ลดลง 103.1 ล้านบาท จากการคิดค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ ในระหว่างงวด
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 102.8 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร , โครงการบ้าน อีสสระ บางนา และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน เป็นต้น
- หนี้กู้ยืม เพิ่มขึ้น 406.0 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวดจำนวน 700.0 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย ประกอบกับจ่ายชำระหนี้ในระหว่างงวด 289.8 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น เพิ่มขึ้น 88.8 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน เป็นต้น
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 149.7 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะการจ่ายค่าเช่าสินทรัพย์ที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2566	ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(250.4)	335.0
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(95.9)	(26.2)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	220.4	(178.9)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(125.9)	129.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	271.1	465.6

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2566 เท่ากับ 250.4 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรอการขายและโอนของบริษัทฯ อาทิเช่นโครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร์ ,โครงการบ้าน อีสสระ บางนา ,โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน, โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ เชียงใหม่ และ โครงการบ้านอีสสระ พระราม 9 เป็นต้น และจากอัตราการจองและเข้าพักโรงแรมที่สูงขึ้นโดยเฉลี่ยจากปีก่อน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2566 เท่ากับ 95.9 ล้านบาท จากการบำรุงรักษาอาคาร และซื้อวัสดุอุปกรณ์ สำหรับโรงแรม ศรีพันวา ภูเก็ต และ โรงแรม บาบาบีช นาใต้ ภูเก็ต และจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินปี 2566 เท่ากับ 220.4 ล้านบาท เกิดจากในระหว่างปี บริษัทฯ ออกหุ้นกู้จำนวน 700.0 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ 289.8 ล้านบาท และจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์)

กรรมการผู้จัดการ