

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	ปี 2566	ปี 2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	524.3	414.5	109.7	26.5
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	479.5	472.1	7.3	1.6
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(30.7)	(52.2)	(21.5)	(41.3)

งบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 30.7 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 21.5 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 41.3 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2565

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 524.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 109.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.5 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 30.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.0 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย ในจำนวนที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนๆ ประกอบกับในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) (SPM) ได้รับยกเว้นค่าเช่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา 1 และ 3 จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (กองทรัสต์) จำนวน 42.3 ล้านบาท จากการที่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กองทรัสต์กำหนด และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าจำนวน 116.0 ล้านบาท จากการยกเลิกการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา 2 จากกองทรัสต์ เนื่องจากสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงและ SPM ไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่าด้วยเงื่อนไขเดิม

อนึ่งแม้ว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง จำนวน 49.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.3 เนื่องจากแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ แต่ในภาพรวมแล้วรายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 237.4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 16.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.6 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯที่ลดลงมากเมื่อเทียบกับสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 149.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.1 การเพิ่มขึ้นหลักมาจากในปี 2566 ธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นส่งผลให้มีการจ้างพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายสำหรับตัวแทนขายเพิ่มขึ้น ประกอบกับช่วงปลายปีโครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร สร้างเสร็จและสามารถโอนให้กับลูกค้าได้ จึงเร่งกระตุ้นยอดขายเพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 30 กันยายน 2566

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	กันยายน	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2566	ปี 2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	10,982.8	11,153.4	(170.6)	(1.5)
หนี้สินรวม	8,295.5	8,132.8	162.7	2.0
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,687.3	3,020.6	(333.3)	(11.0)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 30 กันยายน 2566 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 130.0 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการจ่ายชำระหุ้นกู้ในระหว่างงวด 289.8 ล้านบาท ประกอบกับใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินการตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้น 686.8 ล้านบาท เนื่องจากการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของบริษัทฯ จำนวน 347.6 ล้านบาท ประกอบกับในระหว่างปี บริษัทฯได้พัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร , โครงการบ้านอีสสระ บางนา และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน เป็นต้น
- เงินมัดจำค่าที่ดิน เพิ่มขึ้น 62.5 ล้านบาท สำหรับค่าที่ดินที่บริษัทฯจะซื้อเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ลดลง 126.0 ล้านบาท จากการปรับลดมูลค่าหน่วยลงทุนในตลาดของ หน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา อันเนื่องมาจากมาสภาวะทางเศรษฐกิจภายในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวรวมไปถึงการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุน
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 79.8 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สุทธิด้วย การปรับปรุงอาคาร และการซื้อวัสดุอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- สิทธิการใช้สินทรัพย์ ลดลง 446.9 ล้านบาท จากการคิดค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ และกลับรายการสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ SPM2 ในระหว่างงวด
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 360.8 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร , โครงการบ้าน อีสสระ บางนา และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน เป็นต้น
- หุ้นกู้ เพิ่มขึ้น 408.5 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวดจำนวน 700.0 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย ประกอบกับจ่ายชำระหุ้นในระหว่างงวด 289.8 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น เพิ่มขึ้น 132.6 ล้านบาท จากการเบิกเงินกู้เพื่อค่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี ของ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน

- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 907.5 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะการจ่ายค่าเช่าสินทรัพย์ที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) (SPM) ประกอบกับในระหว่างงวด SPM ได้รับยกเว้นค่าเช่าจำนวน 42.3 ล้านบาท และกลับรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ SPM2 จากการยกเลิกสัญญาเช่าในระหว่างงวด

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2566	ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(421.3)	310.7
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(108.6)	(19.8)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	399.9	(249.8)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(130.0)	41.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	267.1	376.8

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2566 เท่ากับ 421.3 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรอการขายและโอนของบริษัทฯ อาทิเช่นโครงการคอนโดมิเนียม ดี อีสสระ สาทรร ,โครงการบ้าน อีสสระ บางนา ,โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน และ โครงการบ้านอีสสระ พระราม 9 เป็นต้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2566 เท่ากับ 108.6 ล้านบาท จากการบำรุงรักษาอาคารและซื้อวัสดุอุปกรณ์ สำหรับโรงแรม ศรีพินวา ภูเก็ต และ โรงแรม บาบapie ชนาใต้ ภูเก็ต และจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินปี 2566 เท่ากับ 399.9 ล้านบาท เกิดจากในระหว่างปี บริษัทฯ ออกหุ้นกู้จำนวน 700.0 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ 289.8 ล้านบาท การเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว และจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าในระหว่างปี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์)

กรรมการผู้จัดการ