

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2566	ปี 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	2,250.8	2,175.5	75.3	3.5
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	2,453.0	2,465.9	(12.9)	(0.5)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(221.6)	(199.8)	21.8	10.9

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 221.6 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 21.8 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 10.9 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2565

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 2,250.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 75.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.5 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 275.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.9 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศ ในจำนวนที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนๆ ประกอบกับในระหว่างปี บริษัทฯ 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 356.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.0 เนื่องจากแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ แต่ในภาพรวมแล้วรายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 1,406.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 118.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.8 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ลดลงมากเมื่อเทียบกับสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 648.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.1 การเพิ่มขึ้นหลักมาจากในปี 2566 ธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้นส่งผลให้มีการจ้างพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายสำหรับตัวแทนขายเพิ่มขึ้น ประกอบกับช่วงปลายปีโครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร์ สร้างเสร็จและสามารถโอนให้กับลูกค้าได้ จึงเร่งกระตุ้นยอดขายเพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2566

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ธันวาคม	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2566	ปี 2565	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	12,820.1	11,153.4	1,666.7	14.9
หนี้สินรวม	10,204.4	8,132.8	2,071.6	25.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,615.7	3,020.6	(404.9)	(13.4)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 99.5 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จ่ายเงินซื้อและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม ประกอบกับจ่ายชำระหนี้กู้ยืมในระหว่างงวด 289.8 ล้านบาท
- เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ เพิ่มขึ้น 994.5 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีกำหนดชำระหนี้กู้ยืม 950.0 ล้านบาทในวันที่ 2 มกราคม 2567 ซึ่งเป็นวันทำการจันทร์แรกหลังวันสิ้นปี จำนวนเงินดังกล่าวจึงถูกตัดออกจากบัญชีของบริษัทเพื่อรอจ่ายชำระหนี้กู้ยืม
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้น 1,667.6 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาหลักๆ อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร์ , โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน ทั้ง 2 โครงการสร้างเสร็จในช่วงปลายปี 2566 , โครงการบ้านอีสสระ บางนา และโครงการใหม่ที่กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนา เป็นต้น
- เงินมัดจำค่าที่ดิน เพิ่มขึ้น 23.8 ล้านบาท สำหรับค่าที่ดินที่บริษัทจะซื้อเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 48.6 ล้านบาท สำหรับเงินมัดจำค่าที่ดิน ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและรับรู้รายการเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ลดลง 167.7 ล้านบาท จากการปรับลดมูลค่าหน่วยลงทุนในตลาดของ หน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา อันเนื่องจากมาสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวรวมไปถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มีต่อตลาดทุน
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 101.7 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สุทธิด้วยการปรับปรุงอาคาร และการซื้อวัสดุอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในระหว่างปี
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ ลดลง 474.5 ล้านบาท จากการคิดค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ และกลับรายการสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ SPM2 ที่สิ้นสุดสัญญาในระหว่างปี
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ลดลง 97.4 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการยกเลิกสัญญาเช่า SPM2 ในระหว่างปี
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 449.4 ล้านบาท จากการเบิกเงินกู้ยืมค่าก่อสร้างเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี อาทิเช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร์ , โครงการบ้าน อีสสระ บางนา โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน และโครงการใหม่ที่อยู่ในระหว่างพัฒนา เป็นต้น

- หุ้นกู้ เพิ่มขึ้น 1,361.0 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวดจำนวน 1,650.0 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย ประกอบกับจ่ายชำระหุ้นในระหว่างงวด 289.8 ล้านบาท
- เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น เพิ่มขึ้น 153.3 ล้านบาท จากการเบิกเงินกู้เพื่อค่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี ของ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 922.0 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะการจ่ายค่าเช่าสินทรัพย์ที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนท์ จำกัด (บริษัทย่อย) (SPM) ประกอบกับในระหว่างปี SPM ได้รับยกเว้นค่าเช่าจำนวน 42.3 ล้านบาท และกลับรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ SPM2 จากการยกเลิกสัญญาเช่าในระหว่างปี

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2566	ปี 2565
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,390.3)	344.8
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(23.6)	30.8
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,314.4	(314.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(99.5)	61.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	297.5	397.0

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,390.3 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อออกการขายและโอนของบริษัทฯ อาทิเช่นโครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร ,โครงการบ้าน อีสสระ บางนา ,โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน โครงการบ้านอีสสระ พระราม 9 วงแหวน และโครงการใหม่ที่อยู่ในระหว่างพัฒนา เป็นต้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2566 เท่ากับ 23.6 ล้านบาท จากการบำรุงรักษาอาคาร และซื้อวัสดุอุปกรณ์ สำหรับโรงแรม ศรีพันวา ภูเก็ต และ โรงแรม บาบอบีชี นาใต้ ภูเก็ต

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินปี 2566 เท่ากับ 1,314.4 ล้านบาท เกิดจากในระหว่างปี บริษัทฯ ออกหุ้นกู้จำนวน 1,650.0 ล้านบาท จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ 289.8 ล้านบาท การเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว และจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าในระหว่างปี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์)

กรรมการผู้จัดการ