



วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2567

(ล้านบาท)

| งบการเงินรวม | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | |
|--|------------------|---------|-----------|--------|
| | ปี 2567 | ปี 2566 | จำนวนเงิน | ร้อยละ |
| รายได้ | 886.5 | 513.3 | 373.2 | 72.7 |
| ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม | 806.4 | 604.0 | 202.5 | 33.5 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 21.3 | (74.9) | 96.1 | 128.4 |

งบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 21.3 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้น 96.1 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 128.4 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2566

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 886.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 373.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.7 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 358.6 คิดเป็นร้อยละ 273.2 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม ดี อิสสระ สาทร์ และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 และเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 806.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 202.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.6 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 180.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.1 การเพิ่มขึ้นหลักมาจากค่าใช้จ่ายสำหรับตัวแทนขายและค่าใช้จ่ายสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า ประกอบกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายของบริษัทฯ

| งบการเงินรวม | มีนาคม | ธันวาคม | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|-------------------|----------|----------|------------------|--------|
| | ปี 2567 | ปี 2566 | จำนวนเงิน | ร้อยละ |
| สินทรัพย์รวม | 11,519.0 | 12,820.1 | (1,301.1) | (10.1) |
| หนี้สินรวม | 8,872.5 | 10,204.4 | (1,331.9) | (13.1) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 2,646.5 | 2,615.7 | 30.8 | 1.2 |

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม 2567 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 67.3 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ลงทุนในบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง ชำระคืนเงินกู้ยืม ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า และใช้ในการการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม
- เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลดลง 994.5 ล้านบาท เนื่องจากจ่ายชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระจำนวน 950.0 ล้านบาทในวันที่ 2 มกราคม 2567
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลง 204.7 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หลักๆ ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ดี อีสสระ สาทร , โครงการคอนโดมิเนียม ศรดา หัวหิน ให้แก่ลูกค้าในระหว่างงวด สุทธิด้วยต้นทุนการการพัฒนาโครงการบ้านอีสสระ บางนา และโครงการใหม่ที่กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนา
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ลดลง 19.8 ล้านบาท จากการปรับลดมูลค่าหน่วยลงทุนในตลาดของ หน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา อันเนื่องจากมาสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวรวมไปถึงความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มีต่อตลาดทุน
- เงินลงทุนในบริษัทร่วม เพิ่มขึ้น 19.1 ล้านบาท จากการลงทุนในบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 35.9 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สุทธิด้วยการปรับปรุงอาคาร และการซื้อวัสดุอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ ลดลง 30.4 ล้านบาท จากการคิดค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ ในระหว่างงวด
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง 97.4 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญาเมื่อบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า
- หุ้นกู้ ลดลง 958.0 ล้านบาท จากการชำระคืนหุ้นกู้ในระหว่างงวดจำนวน 950.0 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย
- เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 91.0 ล้านบาท จากการเบิกเงินกู้ยืมเพื่อเพิ่มสภาพคล่องและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
- เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น ลดลง 111.5 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญาเมื่อบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 56.6 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพินวา

| งบการเงินรวม | ปี 2567 | ปี 2566 |
|---|---------------|--------------|
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน | 1,196.3 | (66.2) |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน | (8.7) | (3.8) |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน | (1,254.8) | 668.4 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (67.3) | 598.3 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด | 230.2 | 995.4 |

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2567 เท่ากับ 1,196.3 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการโครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หัวหิน และจากกรดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม (ศรีพันวาภูเก็ต ,บาบาบีช คลับ นาได้ และบาบาบีช หัวหิน) และให้เช่าและบริการ (อาคารสำนักงานใน ตึกชาญอีสสระ 1 และ ตึกชาญอีสสระ 2) ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2567 เท่ากับ 8.7 ล้านบาท จากการลงทุนในบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง 19.7 ล้านบาท สุทธิด้วยการรับเงินปันผลจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 12.6 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2567 เท่ากับ 1,254.8 ล้านบาท เกิดจากบริษัทฯ จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ 950.0 ล้านบาท การเบิกเงินกู้ยืมระยะยาว และจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าในระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์)

กรรมการผู้จัดการ