วันที่ 11 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2569 (ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2569	ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	356.5	384.8	(28.4)	(7.4)
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	533.1	536.8	(3.7)	(0.7)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(135.2)	(104.8)	30.4	29.0

งบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 135.2 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 30.4 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 29.0 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2568

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : .บริษัทฯมีรายได้รวม จำนวน 356.5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 28.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.4 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 22.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.2 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูงและสถาบันการเงินมีความเข้มงวดการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปประกอบกับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มีรายได้ลดลงจากปีก่อนจำนวน 13.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.7 จากภาพรวมของนักท่องเที่ยวที่ลดลง

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 289.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 8.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.8 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 138.9 ล้านบาท ลดลง 3.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.7 ภาพรวมของค่าใช้จ่ายที่ลดลงมาจากค่าใช้จ่ายบริหารลดลงเป็นผลจากบริษัทฯ มีมาตรการควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่าย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 30 กันยายน 2569 (ล้านบาท)

งบการเงินรวม	กันยายน ปี 2569	ธันวาคม ปี 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง) จำนวนเงิน	เพิ่มขึ้น (ลดลง) ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	9,798.3	10,549.5	(751.3)	(7.1)
หนี้สินรวม	8,169.2	8,539.0	(369.8)	(4.3)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,629.1	2,010.5	(381.4)	(19.0)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 30 กันยายน 2569 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 34.7 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อปลอดจำนองห้องชุด การจ่ายชำระหุ้นกู้ และจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ในระหว่างงวด สุทธิด้วยการดำเนินการในธุรกิจของบริษัท การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดโครงการ ดิ อิสสระ ลาดพร้าว และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น
- เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลดลง 479.3 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569 สุทธิด้วยเงินที่บริษัทกันสำรองไว้จากการปลอดจำนองห้องชุดโครงการ ดิ อิสสระ สาทร เพื่อเป็นหลักประกันจ่ายชำระคืนหุ้นกู้
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน ลดลง 7.5 ล้านบาท จากการโอนเปลี่ยนประเภทรายการเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืนจากกรมสรรพากร ประกอบกับในระหว่างงวดบริษัท มียอดโอนอสังหาริมทรัพย์ ลดลง ส่งผลให้ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายสำหรับงวดลดลง
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 56.0 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดโครงการ ดิ อิสสระ ลาดพร้าว ในระหว่างงวด
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 101.5 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ ลดลง 130.6 ล้านบาท จากการคิดค่าตัดจำหน่ายในระหว่างปี
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 44.9 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่างานก่อสร้าง และจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 ที่ได้รับอนุมัติให้เลื่อนการชำระค่าเช่าในอดีต ในระหว่างปี
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 127.0 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อชำระหุ้นกู้ สุทธิด้วยการปลอดจำนองห้องชุดของบริษัท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เพิ่มขึ้น 62.0 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการ ซาซ่าส์ หัวหิน
- หุ้นกู้ ลดลง 630.8 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหุ้นที่ถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม และกันยายน 2569 จำนวน 1,139.0 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ใหม่ในเดือน เมษายน และ กันยายน 2569 จำนวน 511.9 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้จ่ายรอตัดบัญชี
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 51.3 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพันวา

- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้น 229.0 ล้านบาท จากเงินรับล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากลูกค้าในระหว่างงวด

การวิเคราะห์สภาพคล่อง (ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2569	ปี 2568
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	341.0	406.1
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	37.1	396.5
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(412.8)	(865.5)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(34.7)**	**(62.9)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	**85.8**	**158.6**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2569 เท่ากับ 341.1 ล้านบาท จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการ ดิ อิสสระ สาทร , โครงการ ดิ อิสสระ เชียงใหม่ , โครงการบ้านอิสสระ บางนา , โครงการ ซาซ่าหัวหิน และ โครงการ ศศรา หัวหิน ,โครงการ เดอะ สกาย ซีรีย์ ภูเก็ต , จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม ศรีพันวาภูเก็ต , บาบาบีช คลับ นาใต้ และบาบาบีช หัวหิน และให้เช่าและบริการ อาคารสำนักงานตึกชาญอิสสระ 1 และ ตึกชาญอิสสระ 2 ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2569 เท่ากับ 37.1 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดโครงการ ดิ อิสสระ ลาดพร้าว จำนวน 50.2 ล้าน และรับเงินปันผลจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 20.6 ล้านบาท สุทธิด้วยการจ่ายซื้อ/ซ่อมแซม ทรัพย์สินในส่วนของอาคาร และอุปกรณ์ ,ให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่บริษัทอื่นและจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2569 เท่ากับ 412.8 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จากการปลอดจำนองห้องชุด การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จ่ายชำระหุ้นกู้และดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์)
กรรมการผู้จัดการ