



CHARN
ISSARA

วันที่ 12 พฤษภาคม 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2569

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	ปี 2569	ปี 2568	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	528.8	635.3	(106.5)	(16.8)
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	543.9	637.9	(94.1)	(14.7)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(2.1)	(42.6)	(40.5)	(95.1)

งบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 2.1 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 40.5 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 95.1 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2568

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 528.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 106.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.8 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 135.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.2 เนื่องจากสถานะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูงและสถาบันการเงินมีความเข้มงวดการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 35.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.0 เป็นผลมาจากภาพรวมของนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น และบริษัทฯ มีรายได้จากงานอีเวนต์ที่เพิ่มขึ้น เช่น งานแต่งงาน งานเทศกาลดนตรี

ต้นทุน : บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 311.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 56.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.3 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 121.1 ล้านบาท ลดลง 36.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.1 ภาพรวมของค่าใช้จ่ายที่ลดลงมาจากค่าใช้จ่ายขายที่ลดลงซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่ลดลง อาทิเช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ , ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายบริหารลดลงเป็นผลจากบริษัทมีมาตรการควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่าย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 มีนาคม 2569

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	มีนาคม	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2569	ปี 2568	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	9,988.2	10,549.5	(561.4)	(5.3)
หนี้สินรวม	7,979.0	8,539.0	(560.0)	(6.6)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,009.2	2,010.5	(1.3)	(0.1)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 31 มีนาคม 2569 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 79.0 ล้านบาท จากการดำเนินการในธุรกิจของบริษัท การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดโครงการ ดิ อีสสระ ลาดพร้าว และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น สุทธิด้วยการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อปลดปล่อยห้องชุด การจ่ายชำระหุ้นกู้ และจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ในระหว่างงวด
- เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลดลง 529.5 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569 จำนวน 629.1 ล้านบาท
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน ลดลง 12.5 ล้านบาท จากการโอนเปลี่ยนประเภทรายการเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืนจากกรมสรรพากร ประกอบกับในระหว่างงวดบริษัท มียอดโอนอสังหาริมทรัพย์ ลดลง ส่งผลให้ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายสำหรับงวดลดลง
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืน เพิ่มขึ้น 14.6 ล้านบาท จากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้ปี 2568 เพื่อรอขอคืนภาษีจากกรมสรรพากร
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 48.3 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดโครงการ ดิ อีสสระ ลาดพร้าว ในระหว่างงวด
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 38.8 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่างานก่อสร้าง และจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 ที่ได้รับอนุมัติให้เลื่อนการชำระค่าเช่าในอดีต ในระหว่างปี
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 74.5 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อชำระหุ้นกู้ สุทธิด้วยการปลดปล่อยห้องชุดของบริษัท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เพิ่มขึ้น 70.9 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโครงการ ซาซาส์ หัวหิน
- หุ้นกู้ ลดลง 633.0 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569 จำนวน 629.1 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้จ่ายรอดัดบัญชี
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 41.7 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพินวา

- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้น 22.3 ล้านบาท จากเงินรับล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากลูกค้าในระหว่างงวด

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2569	ปี 2568
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	147.0	162.6
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	60.4	241.6
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(128.4)	(354.5)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	79.0	49.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	199.4	271.2

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 เท่ากับ 147.0 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการ ดิ อีสสระ สาทร์ และ โครงการ ศศรา หัวหิน , จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม (ศรีพันวาภูเก็ต , บาบาบิซ คลับ นาใต้ และ บาบาบิซ หัวหิน) และให้เช่าและบริการ (อาคารสำนักงานตึกชาวนุอิสสระ 1 และ ตึกชาวนุอิสสระ 2) ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 เท่ากับ 60.4 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของห้องชุดโครงการ ดิ อีสสระ ลาดพร้าว จำนวน 45.0 ล้าน และรับเงินปันผลจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 18.3 ล้านบาท สุทธิด้วยการจ่ายซื้อ/ซ่อมแซม ทรัพย์สินในส่วนของอาคาร และอุปกรณ์ และให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่บริษัทอื่น ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 เท่ากับ 128.4 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จากการปลดปล่อยของห้องชุด การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จ่ายชำระหุ้นกู้และดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์)

กรรมการผู้จัดการ