

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	ปี 2569	ปี 2568	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	345.0	387.8	(42.8)	(11.0)
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	535.4	525.8	9.6	1.8
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(144.6)	(78.5)	66.2	84.3

งบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 2 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 144.6 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 66.2 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 84.3 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2568

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 345.0 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 42.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.0 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจาก ในปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 63.8 ล้านบาท ประกอบกับธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มีรายได้ลดลงจากปีก่อนจำนวน 7.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.2 จากภาพรวมของนักท่องเที่ยวที่ลดลง ในขณะที่ ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 25.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.6 เนื่องจากบริษัทได้เร่งยอดขาย ยอดโอน โดยการให้ส่วนลดและโปรโมชั่น เพื่อจูงใจลูกค้าให้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 289.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 26.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.9 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัท มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 131.1 ล้านบาท ลดลง 17.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.0 ภาพรวมของค่าใช้จ่ายที่ลดลงมาจากค่าใช้จ่ายบริหารลดลงเป็นผลจากบริษัท มีมาตรการควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่าย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 30 มิถุนายน 2569

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	มิถุนายน	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2569	ปี 2568	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	10,230.7	10,549.5	(318.8)	(3.0)
หนี้สินรวม	8,407.2	8,539.0	(131.8)	(1.5)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,823.6	2,010.5	(187.0)	(9.3)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 62.2 ล้านบาท จากการดำเนินการในธุรกิจของบริษัท การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดโครงการ ดิ อีสสระ ลาดพร้าว และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น สุทธิด้วยการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อปลดปล่อยห้องชุด การจ่ายชำระหนี้กู้ และจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ในระหว่างงวด
- เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลดลง 167.6 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหนี้กู้ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569 และออกหุ้นกู้ในเดือนเมษายน 2569 จำนวน 361.9 ล้านบาท เพื่อจ่ายชำระหนี้กู้ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือน กันยายน 2569
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน ลดลง 10.1 ล้านบาท จากการโอนเปลี่ยนแปลงรายการเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืนจากกรมสรรพากร ประกอบกับในระหว่างงวดบริษัท มียอดโอนอสังหาริมทรัพย์ ลดลง ส่งผลให้ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายสำหรับงวดลดลง
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 48.3 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดโครงการ ดิ อีสสระ ลาดพร้าว ในระหว่างงวด
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 97.8 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาในระหว่างปี
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ ลดลง 97.9 ล้านบาท จากการคิดค่าตัดจำหน่ายในระหว่างปี
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ลดลง 24.6 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่างานก่อสร้าง และจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 ที่ได้รับอนุมัติให้เลื่อนการชำระค่าเช่าในอดีต ในระหว่างปี
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 75.7 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อชำระหนี้กู้ สุทธิด้วยการปลดปล่อยห้องชุดของบริษัท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เพิ่มขึ้น 83.2 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโครงการ ซาซาส์ หัวหิน
- หนี้กู้ ลดลง 272.6 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569 จำนวน 629.1 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ใหม่ในเดือน เมษายน 2569 จำนวน 361.9 ล้านบาท สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้จ่ายรอดบัญชี
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 49.9 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพินา

- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้น 99.1 ล้านบาท จากเงินรับล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากลูกค้าในระหว่างงวด

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2569	ปี 2568
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	251.6	174.4
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	58.6	416.8
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(248.0)	(550.1)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	62.2	41.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด	182.6	262.6

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 เท่ากับ 251.6 ล้านบาท จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในท้องที่โครงการ ดิ อีสสระ สาทร , โครงการ ดิ อีสสระ เชียงใหม่ , โครงการบ้านอีสสระ บางนา , โครงการชาซ่าหัวหิน และ โครงการ ศศรา หัวหิน , จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม ศรีพณภูมิเกิต , บาบ่าบีช คลับ นาได้ และ บาบ่าบีช หัวหิน และ ให้เช่าและบริการ อาคารสำนักงานตึกชาอูอีสสระ 1 และ ตึกชาอูอีสสระ 2 ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 เท่ากับ 58.6 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของท้องที่โครงการ ดิ อีสสระ ลาดพร้าว จำนวน 45.0 ล้าน และรับเงินปันผลจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 19.7 ล้านบาท สุทธิด้วยการจ่ายซื้อ/ซ่อมแซม ทรัพย์สินในส่วนของอาคาร และอุปกรณ์ และให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่บริษัทอื่น ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 เท่ากับ 248.0 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงิน จากการปลอดจำนองท้องที่ การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จ่ายชำระหนี้กู้ยืมและดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์)

กรรมการผู้จัดการ