



CHARN
ISSARA

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วนั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงผลการเปลี่ยนแปลงของผลประกอบการ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	ปี 2568	ปี 2567	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้	2,009.3	2,942.6	(933.3)	(31.7)
ต้นทุน และ ค่าใช้จ่ายรวม	2,366.4	3,164.2	(797.7)	(25.2)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(262.6)	(264.4)	(1.7)	(0.7)

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 262.6 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 1.7 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2567

ประเด็นสำคัญ :

รายได้ : บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 2,009.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 933.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.7 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 927.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.4 เนื่องจากสถานะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูงและสถาบันการเงินมีความเข้มงวดการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป อีกทั้งสถานะทางเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัท ทำให้รายได้ลดลงจากปีก่อนจำนวน 76.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.2 ในขณะที่บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำแลริชอรัท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 63.8 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนรายหนึ่งในระหว่างงวด

ต้นทุน: บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวมจำนวน 1,322.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 656.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.2 ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร: บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหาร จำนวน 604.9 ล้านบาท ลดลง 114.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.5 ภาพรวมของค่าใช้จ่ายที่ลดลงมาจากค่าใช้จ่ายขายที่ลดลงซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่ลดลง อาทิเช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ , ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายบริหารลดลงเป็นผลจากบริษัทมีมาตรการควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่าย

งบแสดงฐานะการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2568

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ธันวาคม	ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ปี 2568	ปี 2567	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	10,549.5	10,849.7	(300.2)	(2.8)
หนี้สินรวม	8,539.0	8,600.9	(61.9)	(0.7)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,010.5	2,248.8	(238.3)	(10.6)

รายการที่มีการเปลี่ยนแปลงในงบฐานะการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 ที่มีนัยสำคัญ มีดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 101.0ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และบริษัทอื่น เพื่อปลดปล่อยหนี้ การจ่ายคืนหุ้นกู้ถึงกำหนดไถ่ถอนในระหว่างงวด และจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา 1 ,2 และ 3
- เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ เพิ่มขึ้น 529.5 ล้านบาท จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2 / 2568 จำนวน 529.5 ล้านบาท เพื่อรอชำระหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง 29.8 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระค่าเช่า ค่าบริการ และรับคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกรมสรรพากรในระหว่างปี
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลง 202.3 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หลักๆ ได้แก่ ห้องชุดคอนโดมิเนียม โครงการ ดิ อีสสระ สาทร์ และโครงการ ศศรา หัวหิน ให้แก่ลูกค้าในระหว่างงวด สุทธิด้วยต้นทุนการพัฒนาโครงการเดอะสกายซีรี่ส์ ภูเก็ต โครงการซาซ่า หัวหิน และโครงการบ้านอีสสระบางนา ที่กำลังอยู่ในระหว่างการพัฒนา
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน ลดลง 9.7 ล้านบาท จากการโอนเปลี่ยนแปลงรายการเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืน จากกรมสรรพากร ประกอบกับในระหว่างปีบริษัท มียอดโอนอสังหาริมทรัพย์ ลดลง ส่งผลให้ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายประจำปีลดลง
- เงินมัดจำค่าที่ดิน ลดลง 11.9 ล้านบาท จากการรับรู้รายการเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินรอการพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง 269.2 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สุทธิด้วยการซื้อหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวาในระหว่างงวด
- เงินลงทุนในบริษัทร่วม เพิ่มขึ้น 15.3 ล้านบาท จากการลงทุนในบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส์ ไปโอเทคโนโลยี จำกัด และบริษัท อีสสระ นพร จำกัด สุทธิด้วยการรับรู้ผลขาดทุนในระหว่างงวดของบริษัทร่วม

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลง 176.7 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดสำนักงานในอาคารอสังหาริมทรัพย์ 1 และ 2 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ระหว่างงวด
- ที่ดินรอการพัฒนา เพิ่มขึ้น 35.0 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินบริเวณจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เพื่อรอพัฒนาโครงการในอนาคต
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้น 103.7 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าที่ดินของบริษัทเพิ่มขึ้น การปรับปรุงอาคาร และการซื้อวัสดุอุปกรณ์ในระหว่างงวด สุทธิด้วยค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ ลดลง 200.7 ล้านบาท จากการคิดค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ ในระหว่างงวด
- เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง 397.1 ล้านบาท จากการปลดจ่ายของห้องชุดของบริษัท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น ลดลง 75.0 ล้านบาท จากการปลดจ่ายของห้องชุดของบริษัท เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า
- หุ้นกู้ เพิ่มขึ้น 532.9 ล้านบาท เนื่องจากออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2 / 2568 จำนวน 529.5 ล้านบาท เพื่อรอชำระหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569 จำนวน 629.1 ล้านบาท
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 180.2 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพินา
- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้น 141.6 ล้านบาท จากเงินรับล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากลูกค้าในระหว่างงวด
- เงินประกันผลงานค้างจ่าย ลดลง 35.1 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินประกันผลงาน สำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในระหว่างงวด

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

(ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2568	ปี 2567
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	618.9	307.2
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	392.6	(50.8)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,112.5)	(332.5)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(101.0)	(76.0)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	120.4	221.5

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2568 เท่ากับ 618.9 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นชุดโครงการ ดิ อีสระ สาทร และ โครงการ ศศรา หัวหิน , จากการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม (ศรีพันนาภูเก็ต , บาบapieช คลับ นาใต้ และ บาบapieช หัวหิน) และให้เช่าและบริการ (อาคารสำนักงานตึกชาญอีสระ 1 และ ตึกชาญอีสระ 2)ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุนสำหรับสำหรับปี 2568 เท่ากับ 392.6 ล้านบาท จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนของห้องชุดสำนักงานในอาคารอีสระทาวเวอร์ 1 และ 2 จำนวน 177.0 ล้านบาท เงินสดรับจาก จำหน่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน 295.1 ล้านบาท และรับเงินปันผลจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 29.8 ล้านบาท สุทธิด้วยการลงทุนในบริษัทร่วมสองแห่ง จำนวน 25.6 ล้านบาท ลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันนา จำนวน 40.0 ล้านบาท และให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่บริษัทร่วม 18.0 ล้านบาท ในระหว่างงวด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,112.5 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จากการปลดปล่อยของห้องชุด การจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จ่ายชำระหุ้นกู้และดอกเบี้ยจ่ายใน ระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์)

กรรมการผู้จัดการ