

ส่วนที่ 3.4

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

10. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(1) งบการเงินและสรุปรายงานการสอบบัญชีของบริษัทฯ

ข้อมูลทางการเงินและงบการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยสำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 และปี 2567 - 2568 ได้รับการตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยตรวจสอบและสอบทานโดยคนหนึ่งคนใด ดังต่อไปนี้

งวด 3 เดือน ปี 2569

- นายวีร์ สุจริต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7103 หรือ
- นางสาวกรทอง เหลืองวิไล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7210 หรือ
- นางสาวลลิตา มากัด ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9039

ปี 2568

- นายวีร์ สุจริต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7103 หรือ
- นางสาวกรทอง เหลืองวิไล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7210 หรือ
- นางสาวลลิตา มากัด ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9039

ปี 2567

- นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6797 หรือ
- นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301 หรือ
- นางสาวนิสากร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5035 หรือ
- นายนันทวัฒน์ สำราญหันต์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7731

ซึ่งงบการเงินประจำปี ณ 31 ธันวาคม 2567 ได้รับการตรวจสอบและสอบทานโดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด และงบการเงินประจำปี ณ 31 ธันวาคม 2568 ได้รับการสอบทาน โดย นายวีร์ สุจริต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7103 บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียด ดังนี้

งบการเงินหรือข้อมูลทางการเงิน	ความเห็นหรือข้อสรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินได้แสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินหรือข้อมูลทางการเงิน	ความเห็นหรือข้อสรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)	ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินได้แสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (สอบทาน)	ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีในสาระสำคัญจากการสอบทาน

(2) ตารางสรุปงบการเงิน

2.1 งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด			
	2567		2568		31 มีนาคม 2568		31 มีนาคม 2569	
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,705,162	57.98%	778,033	38.74%	221,440	33.76%	78,830	14.92%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	82,622	2.81%	74,441	3.71%	19,692	3.10%	16,913	3.20%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	924,605	31.44%	848,490	42.25%	319,108	50.23%	354,252	67.03%
รายได้จากการขายสินค้า	66,768	2.27%	60,687	3.02%	16,422	5.59%	19,041	3.60%
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	42,947	1.46%	38,543	1.92%	11,441	1.80%	9,665	1.83%
รายได้อื่น	118,660	4.04%	207,909	10.35%	54,138	8.52%	49,781	9.42%
รวมรายได้	2,940,764	100.00%	2,008,103	100.00%	635,241	100.00%	528,482	100.00%
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,172,007)	(39.85%)	(537,236)	(26.75%)	(139,484)	(21.96%)	(60,362)	(11.42%)
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	(46,327)	(1.58%)	(39,898)	(1.99%)	(10,430)	(1.64%)	(8,555)	(1.62%)
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	(697,044)	(23.70%)	(687,767)	(34.25%)	(201,691)	(31.75%)	(224,146)	(42.41%)
ต้นทุนขายสินค้า	(63,871)	(2.17%)	(57,746)	(2.88%)	(15,711)	(2.47%)	(18,043)	(3.41%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(203,636)	(6.92%)	(133,335)	(6.64%)	(32,180)	(5.07%)	(19,377)	(3.67%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(533,142)	(18.13%)	(471,613)	(23.49%)	(125,188)	(19.71%)	(101,694)	(19.24%)
ขาดทุนจากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	(30,080)	(1.02%)	16,280	0.81%	-	-	1,020	1.19%
รวมค่าใช้จ่าย	(2,746,106)	(93.38%)	(1,911,316)	(95.18%)	(524,684)	(86.60%)	431,157	(81.58%)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	194,658	6.62%	96,786	4.82%	110,557	17.40%	97,325	18.42%
รายได้ทางการเงิน	1,798	0.06%	1,171	0.06%	58	0.01%	328	0.06%
ต้นทุนทางการเงิน	(418,682)	(14.24%)	(438,329)	(21.83%)	(111,741)	(17.59%)	(111,763)	(21.15%)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	631	0.02%	(16,803)	(0.84%)	(1,520)	(0.24%)	(964)	(0.18%)
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมที่ใช้อิสรภาพ	(10,411)		(10,291)	(0.51%)	(3,077)	(0.48%)	(5,719)	(1.08%)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(232,006)	(7.89%)	(367,466)	(18.30%)	(5,723)	(0.90%)	(20,793)	(3.93%)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(57,583)	(1.96%)	15,933	0.79%	48,401	(7.62%)	3,516	0.67%
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(289,590)	(9.85%)	(351,533)	(17.51%)	(54,124)	(8.52%)	(17,277)	(3.27%)

2.2 งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ 31 ธันวาคม				ณ 31 มีนาคม	
	2567		2568		2569	
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	221,487	2.04%	120,440	1.14%	199,418	2.00%
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-		529,500	5.02%	-	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	150,078	1.38%	120,272	1.14%	123,867	1.24%
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,077,312	46.80%	4,879,008	46.25%	4,879,261	48.85%
สินค้าคงเหลือ	32,247	0.30%	34,754	0.33%	35,216	0.35%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทร่วม	-	-	18,000	0.17%	18,000	0.18%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทอื่น	-	-	-	-	1,000	0.01%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	24,328	0.22%	14,582	0.14%	2,122	0.02%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3,307	0.03%	-	0.00%	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	11,930	0.11%	-	0.00%	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	31,997	0.29%	24,441	0.23%	23,144	0.23%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,552,686	51.18%	5,740,997	54.42%	5,282,028	52.88%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	684,841	6.31%	415,665	3.94%	435,587	4.36%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-		69,673	0.66%	63,954	0.64%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวอื่นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	54,370		-		-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอลคืน	64,259	0.59%	71,972	0.68%	86,554	0.87%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	379,681	3.50%	202,970	1.92%	154,681	1.55%
ที่ดินรอการพัฒนา	106,622	0.98%	141,655	1.34%	141,655	1.42%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,155,121	29.08%	3,258,788	30.89%	3,223,595	32.27%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	733,302	6.76%	532,605	5.05%	486,361	4.87%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	102,344	0.94%	104,612	0.99%	103,007	1.03%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16,467	0.15%	10,574	0.10%	10,736	0.11%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,297,006	48.82%	4,808,514	45.58%	4,706,130	47.12%
รวมสินทรัพย์	10,849,693	100.00%	10,549,511	100.00%	9,988,158	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	42,951	0.40%	93,421	0.89%	68,869	0.69%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	153,850	1.42%	50,000	0.47%	74,878	0.75%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			95,000	0.90%	95,000	0.95%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	40,000	0.37%	-	-	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ 31 ธันวาคม				ณ 31 มีนาคม	
	2567		2568		2569	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	425,638	3.92%	421,689	4.00%	399,223	4.00%
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	290,278	2.68%	206,897	1.96%	261,557	2.62%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	552,109	5.09%	229,928	2.18%	161,059	1.61%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-		357,250	3.39%	357,250	3.58%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	321,539	2.96%	142,997	1.36%	110,697	1.11%
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	718,058	6.62%	1,136,765	10.78%	1,090,941	10.92%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	325,140	3.00%	397,654	3.77%	429,514	4.30%
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	55,585	0.51%	40,270	0.38%	39,412	0.39%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	2,289	0.02%	18,546	0.18%	11,323	0.11%
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	30,080	0.28%	13,800	0.13%	12,780	0.13%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,590	0.09%	10,603	0.10%	12,846	0.13%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,967,106	27.35%	3,214,820	30.47%	3,125,349	31.29%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,987,867	18.32%	1,966,335	18.64%	2,109,348	21.12%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	386,644	3.56%	420,197	3.98%	523,375	5.24%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	352,250	3.24%	30,000	0.28%	30,000	0.30%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	790,364	7.28%	537,665	5.10%	464,130	4.65%
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,527,974	14.08%	1,642,143	15.57%	1,054,951	10.56%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	203,976		152,097	1.44%	135,759	1.36%
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	17,017	0.16%	241,856	2.29%	209,465	2.10%
เงินประกันผลงานค้างจ่าย - ไม่หมุนเวียน	33,697	0.31%	13,893	0.13%	16,199	0.16%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	231,642	2.14%	221,421	2.10%	215,143	2.15%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	86,055	0.79%	84,397	0.80%	80,638	0.81%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16,291	0.15%	14,165	0.13%	14,619	0.15%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,633,776	51.93%	5,324,169	50.47%	4,853,627	48.59%
รวมหนี้สิน	8,600,882	79.27%	8,538,989	80.94%	7,978,976	79.88%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น	1,653,224	15.24%	1,386,914	13.15%	1,386,914	13.89%
ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วเต็มมูลค่าแล้ว	1,066,857	9.83%	1,066,857	10.11%	1,066,857	10.68%

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ 31 ธันวาคม				ณ 31 มีนาคม	
	2567		2568		2569	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	98,130	0.90%	98,130	0.93%	98,130	0.98%
กำไรสะสม	-					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	55,444	0.51%	55,444	0.53%	55,444	0.56%
ยังไม่ได้จัดสรร	(338,560)	(3.12%)	(535,677)	(5.08%)	(537,784)	(5.38%)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	377,664	3.48%	396,847	3.76%	411,701	4.12%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,259,535	11.61%	1,081,601	10.25%	1,094,348	10.96%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	989,277	9.12%	928,921	8.81%	914,834	9.16%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,248,811	20.73%	2,010,522	19.06%	2,009,182	20.12%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,849,693	100.00%	10,549,511	100.00%	9,988,158	100.00%

2.3 งบกระแสเงินสด (หน่วย : พันบาท)

งบกระแสเงินสด	ณ 31 ธันวาคม		ณ 31 มีนาคม
	2567	2568	2569
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนภาษีเงินได้	(289,590)	(351,533)	(17,277)
รายการปรับที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)		-	
ปรับปรุงด้วย (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	57,583	(15,933)	(3,516)
รายได้ทางการเงิน	(1,798)	(1,171)	(328)
ต้นทุนทางการเงิน	404,054	422,341	107,122
ค่าเสื่อมราคา	335,846	365,841	89,895
ค่าตัดจำหน่าย	1,033	965	211
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	2,082	2,762	644
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	12,546	13,226	3,997
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(631)	16,803	964
ค่าใช้จ่ายจากการประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,882	5,323	1,264
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	10,411	10,291	5,719
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(38,586)	(29,796)	(18,272)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(63,751)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์และยานพาหนะ	(18)	(721)	(709)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	1,362	331	4
(กำไร) ขาดทุน จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,500)	1,819	3,289
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(114)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	-	(78)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระค่าเช่าคงค้างในอดีต	(24,722)	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ	2,994	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,049	(2,108)	-
กำไรจากการได้รับงวดเงินชำระค่าเช่า	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	30,080	(16,280)	(1,020)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	504,963	358,408	171,909
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง		-	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(937)	12,316	(6,281)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	806,258	215,117	10,763
สินค้าคงเหลือ	1,554	(2,507)	(462)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	36,685	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(8,298)	7,556	1,297
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,068	5,753	(356)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(885,617)	(21,393)	(22,041)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(160,984)	141,459	22,269

งบกระแสเงินสด	ณ 31 ธันวาคม		ณ 31 มีนาคม
	2567	2568	2569
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(23,484)	(35,120)	1,448
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,056	1,012	2,243
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	59,610	(51,879)	(16,338)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,024)	(2,126)	454
เงินสดจ่ายสำหรับประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(4,510)	(7,213)	(5,023)
เงินสด(ใช้ไป/ใน)ได้มากิจกรรมดำเนินงาน	326,340	621,383	159,882
เงินสดจ่ายสำหรับภาษีเงินได้	(19,094)	(2,461)	(12,894)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป/ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	307,246	618,922	146,988
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน (เพิ่มขึ้น)	-	-	-
ลดลง	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,430	3,307	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(4,506)	(40,040)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	-	295,123	-
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	38,586	29,796	18,272
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(64,781)	(25,594)	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม	-	(18,000)	-
เงินสดจ่ายสำหรับให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น	-	-	(1,000)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,100	177,000	45,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	79	770	709
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(34,255)	(30,064)	(2,988)
เงินสดรับจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(156)	(825)	(19)
ดอกเบี้ยรับ	1,744	1,099	459
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(50,758)	392,572	60,433
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	10,100	50,470	(24,552)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	375,850	320,000	24,875
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(322,000)	(423,850)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	70,000	55,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(94,000)	-	-

งบกระแสเงินสด	ณ 31 ธันวาคม		ณ 31 มีนาคม
	2567	2568	2569
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	5,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,046,026	79,309	106,448
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(754,063)	(415,754)	(33,952)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	106,751	204,500	99,500
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(469,181)	(279,533)	(28,672)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	270,000	30,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(6,250)	(65,000)	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(281,268)	(289,188)	(67,460)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	590,353	1,239,750	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมจ่ายในการออกหุ้นกู้	-	-	(7,913)
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด	(1,450,000)	(720,100)	(629,100)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	261	-	-
เงินปันผลจ่าย	-	6,300	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง	944,549	(529,500)	529,500
เงินสดรับจากหุ้นเพิ่มทุนจากส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	6,250	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(375,883)	(362,346)	(97,117)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(332,505)	(1,112,541)	(128,443)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(76,017)	(101,047)	78,978
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	297,503	221,487	120,440
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม	221,487	120,440	199,418

(3) ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน (ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม		ณ 31 มีนาคม
	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569
สินทรัพย์รวม	10,849.69	10,549.51	9,988.16
ลูกหนี้การค้า	150.08	120.27	123.87
สินค้าคงเหลือ	5,109.56	4,913.76	4,914.48
หนี้สินรวม	8,600.88	8,538.99	7,978.98
เจ้าหนี้การค้า	425.64	421.69	399.22
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,248.81	2,010.52	2,009.18
รายได้รวม	2,940.76	2,008.10	528.48
ค่าใช้จ่ายรวม	2,746.11	1,911.32	431.16
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	186.68	70.86	90.97
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(289.59)	(351.53)	(17.28)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินการ	307.25	618.92	146.99
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(50.76)	392.57	60.43
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(332.51)	(1,112.54)	(128.44)

(4) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ 31 ธันวาคม		ณ 31 มีนาคม
	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.87	1.79	1.69
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.09	0.05	0.07
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.22	0.12	0.02
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน) (Avg. Inventory Period)	1,630	3,074	23,270
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	20.19	14.86	3.70
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน) (Avg. Collection Period)	18	24	98
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	2.23	3.12	0.74
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (วัน) (Avg. Payment Period)	163	116	494
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	1,485	2,982	22,874
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (%)	28.78%	24.92%	33.67%
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (%)	6.35%	3.53%	17.21%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(9.85%)	(17.51%)	(3.27%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.58	0.66	0.54
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	7.68	3.33	2.66
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity ratio) (เท่า)	3.82	4.25	3.97
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (หัก หนี้สินจากสัญญาเช่า)(เท่า)	3.01	3.47	3.20
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing Debt to Equity ratio) (เท่า) ¹ (อัตราส่วนตามข้อกำหนดสิทธิหนี้ที่ออกในครั้งนี้)	2.71	3.07	2.83
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) (เท่า)	13.75	16.22	15.50
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (Interest Coverage Ratio : ICR) (Cash Basis) (เท่า) ²	0.87	1.71	1.65
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า) (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) (เท่า) ³	1.06	0.91	1.47
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (Cash Basis) (เท่า) ⁴	0.09	0.27	0.19

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ 31 ธันวาคม		ณ 31 มีนาคม
	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) (เท่า) ⁵	0.24	0.17	0.18
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA ratio) (เท่า) ⁶	15.06	18.07	40.42
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (เท่า) (ร้อยละ)	29.92%	35.26%	36.35%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	31.82%	27.40%	30.26%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	38.02%	32.96%	36.75%
อัตราส่วนการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	31.20%	39.14%	32.66%
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอื่นต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	30.78%	27.90%	30.59%
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า)	-	-	[1.40]

- หมายเหตุ: 1/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) คิดจาก หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (ไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า) / ส่วนของผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิสำหรับหุ้นกู้ของบริษัท ดังนี้ - ในอัตราไม่เกิน 3.75 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชี สำหรับหุ้นกู้จำนวน 9 รุ่น ได้แก่
1. หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 2. หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 3. หุ้นกู้เลี้ยงสูงของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 4. หุ้นกู้เลี้ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 5. หุ้นกู้เลี้ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 6. หุ้นกู้เลี้ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 7. หุ้นกู้เลี้ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
 8. หุ้นกู้เลี้ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
- 2/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) (เกณฑ์เงินสด) คำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและลงทุนและจัดหาเงิน
- 3/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR) (EBITDA) คำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากงบกำไรขาดทุน และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์
- 4/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เกณฑ์เงินสด) (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) คิดจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน / (การจ่ายชำระหนี้สิน + รายจ่ายลงทุน + ซื้อมสินทรัพย์ + เงินปันผลจ่าย)
- 5/ อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (EBITDA) (Debt Service Coverage Ratio: DSCR) คิดจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี)
- 6/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า) คิดจาก หนี้สินรวมตามงบการเงินแต่ไม่รวมถึงหนี้ในทางการค้าปกติ เช่น เจ้าหนี้การค้า และเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย