JAKPAISAN ESTATE

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568

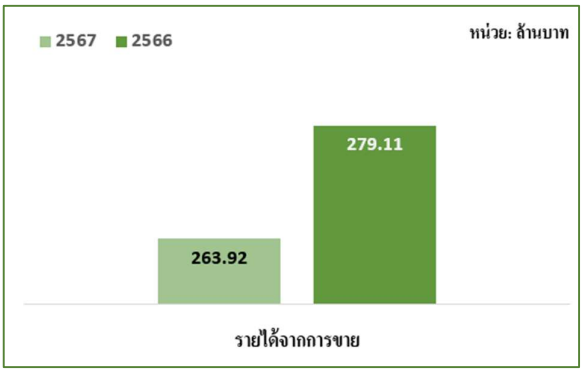
เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

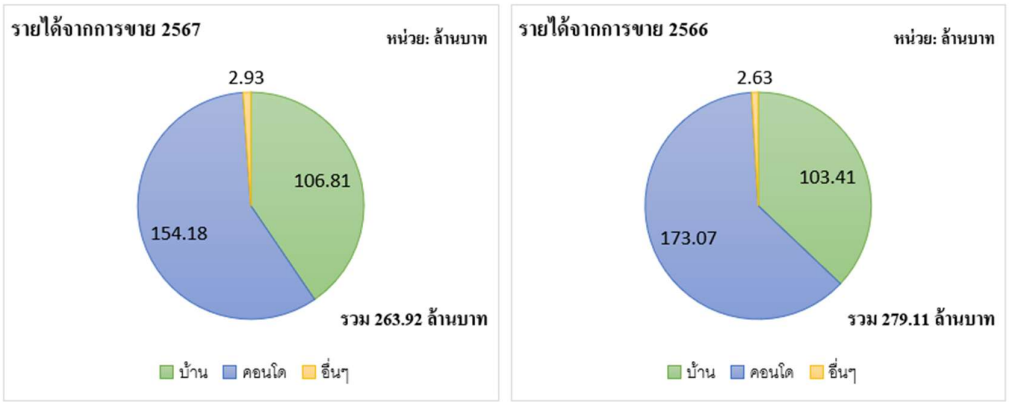
ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2567</u>

- บริษัทฯ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่และรับรู้รายได้ในปี 2567 ได้แก่โครงการไพน์ คอนโด โดยได้เริ่มพัฒนาและเปิดขายในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567
- ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 บริษัทฯ ปิดโครงการการ์ดิเนีย พัทยา (โอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการ)
- ปลายปี 2567 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดิน ในจังหวัดชลบุรี เพื่อพัฒนาเป็นโครงการและเพิ่มยอดรายได้ในปี 2568 โดยมีแผนเริ่มงานก่อสร้างช่วงต้นปี เพื่อจะให้เริ่มรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2568



ภาพแสดงการเปรียบเทียบข้อมูลรายได้จากการขาย



ภาพแสดงการแยกประเภทรายได้จากการขาย

JAKPAISAN ESTATE

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567

รายการ	2567		2566		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	263.92	99.09	279.11	98.91	(15.19)	(5.44)
รายได้อื่น	2.43	0.91	3.07	1.09	(0.64)	(20.85)
รวมรายได้	**266.35**	**100.00**	**282.18**	**100.00**	**(15.83)**	**(5.61)**
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	158.24	59.41	162.29	57.51	(4.05)	(2.50)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	23.21	8.71	26.30	9.32	(3.09)	(11.75)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	34.79	13.06	30.82	10.92	3.97	12.88
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	8.85	3.32	8.13	2.88	0.72	8.86
รวมค่าใช้จ่าย	**225.09**	**84.51**	**227.54**	**80.64**	**(2.45)**	**(1.08)**
กำไรก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**41.26**	**15.49**	**54.64**	**19.36**	**(13.38)**	**(24.49)**
รายได้ทางการเงิน	0.24	0.09	0.27	0.10	(0.03)	(11.11)
ต้นทุนทางการเงิน	(16.62)	(6.24)	(14.79)	(5.24)	(1.83)	12.37
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(2.88)	(1.08)	(0.37)	(0.13)	(2.51)	678.38
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**22.00**	**8.26**	**39.75**	**14.09**	**(17.75)**	**(44.65)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(5.03)	(1.89)	(7.99)	(2.83)	2.96	(37.05)
กำไรสุทธิสำหรับปี	**16.97**	**6.37**	**31.76**	**11.26**	**(14.79)**	**(46.57)**
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(0.18)	(0.07)	-	-	(0.18)	100.00
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**16.79**	**6.30**	**31.76**	**11.26**	**(14.97)**	**(47.13)**

- **รายได้รวม**
  - รายได้จากการขาย

    รายได้จากการขายสำหรับปี 2567 จำนวน 263.92 ล้านบาท โดยลดลง 15.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 5.44 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และกำลังซื้อของลูกค้าที่ลดลงจากอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงตัวอยู่ในระดับที่สูงทำให้ธนาคารปฏิเสธสินเชื่อ ประกอบกับการปิดโครงการการ์ดิเนียพัทยา ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากชาวต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในส่วนของ Foreigner Quota (FQ) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3-4 ปี 2566 ประมาณ 64% ของโครงการ ทำให้ปี 2567 เหลือยอดโอนกรรมสิทธิ์เพียง 36% เท่านั้น ทั้งนี้ในไตรมาส 4 ปี 2567 บริษัทฯ ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่และรับรู้รายได้ในปี 2567 ได้แก่โครงการไพน์ คอนโด และมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของโครงการอื่น ๆ ทำให้รายได้ลดลงจากปีก่อนเพียงเล็กน้อย

- รายได้อื่น

  รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา, รายได้ค่าเช่าอาคาร และรายได้ค่าปรับการส่งงานล่าช้า เป็นต้น ซึ่งเปลี่ยนแปลงอย่างไม่เป็นสาระสำคัญ

- **ค่าใช้จ่ายรวม**
  - ต้นทุนขาย

    บริษัทฯ มีต้นทุนขายสำหรับปี 2567 จำนวน 158.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.41 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 4.05 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.50 ตามรายได้ที่ลดลงจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน

    ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นรวมปรับลดลงเล็กน้อย ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 40.04 สืบเนื่องจากการปิดโครงการการ์ดิเนีย พัทยา ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	2567	2566
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	39.87	41.72
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	40.04	41.86

  - ค่าใช้จ่ายในการขาย

    ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 จำนวน 23.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.71 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 3.09 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11.75 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขาย, ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าคอมมิชชั่นที่คำนวณจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่ลดลง ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวมทั้ง 2 งวดใกล้เคียงกันโดยปี 2567 ที่ร้อยละ 8.71 และปี 2566 ที่ร้อยละ 9.32

  - ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหาร

    ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 43.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.38 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 4.69 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.04% ซึ่งเป็นผลจากการบริหารงานโครงการที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการโครงการ เป็นต้น

- **ต้นทุนทางการเงิน**

  ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2567 เท่ากับ 16.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.83 ล้านบาทหรือร้อยละ 12.37 จากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่เริ่มก่อสร้างปลายปี 2566 ต่อเนื่องถึงกลางปี 2567 และประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงตัวอยู่ในระดับที่สูง ทำให้ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นดังกล่าว

- **ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**

  บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการเข้าร่วมลงทุนในบริษัท เอ็ม. ที. เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (“บริษัทร่วม”) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนที่ชำระแล้ว ซึ่งบริษัทร่วมประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดชลบุรี ปี 2567 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนจำนวน 2.88 ล้านบาท ซึ่งรับส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 2.51 ล้านบาท เกิดจากบริษัทร่วมมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไอดิลล์น้อยลง แต่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้น เนื่องจากอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่ที่เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2567

ในปี 2567 เงินลงทุนดังกล่าวถูกจัดประเภทจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็น สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ทำให้บริษัทฯ ต้องรับรู้ผลต่างของเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการให้เท่ากับเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย จึงมีการปรับกำไรจากการจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นมูลค่าก่อนภาษีเงินได้จำนวน 26.81 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

- **กำไรสุทธิ**

  สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 16.97 ล้านบาท ลดลง 14.79 ล้านบาทหรือร้อยละ 46.57 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อน ประกอบกับมีค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการและต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น จากการพัฒนาโครงการใหม่ที่ดำเนินงานในปี 2567

<u>การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน</u>

งบฐานะทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	2567		2566			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	804.24	100.00	780.58	100.00	23.66	3.03
หนี้สินรวม	348.42	43.32	349.89	44.82	(1.47)	(0.42)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	455.82	56.68	430.69	55.18	25.13	5.83

- **สินทรัพย์**

  บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 804.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 23.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.03 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้าคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, ห้องชุด, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, ที่ดินรอการขาย, เงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งในปี 2567 ได้จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น

  ทั้งนี้สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น เกิดจากผลกระทบของการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมไปเป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นจำนวน 26.81 ล้านบาท ทั้งนี้สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการอื่นๆ ลดลง ได้แก่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด, เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันรวมจำนวน 8.09 ล้านบาท แต่สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นประมาณ 7.00 ล้านบาท จากเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2568

- **หนี้สิน**

  บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 348.42 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.42 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงรวมประมาณ 15.71 ล้านบาท แต่มีหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน จากการรับเงินจอง - ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 8.61 ล้านบาท

  ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวม 256.22 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

  บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 455.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 25.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.83 โดยเกิดจากผลกำไรจากการดำเนินงานในปี 2567 และกำไรจากการจัดประเภทเงินลงทุน ทั้งนี้ส่วนที่ลดลงเกิดจากการจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567 จำนวน 16.00 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสุทธิตามข้างต้น

<u>การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</u>

รายการ	หน่วย	31 ธันวาคม	
		2567	2566
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	6.36	11.24
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	4.78	6.72
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	3.70	7.15
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.76	0.76

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระพันธ์ จักรไพศาล)
กรรมการผู้จัดการ