

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

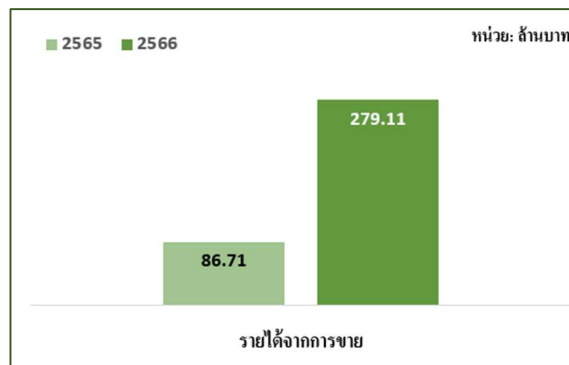
เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

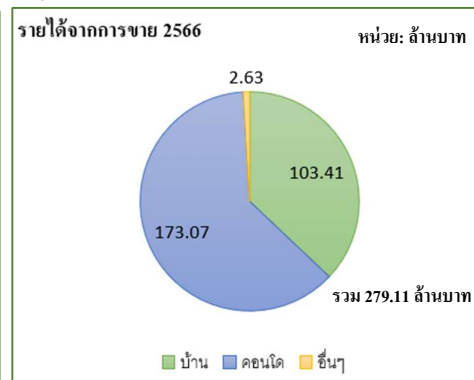
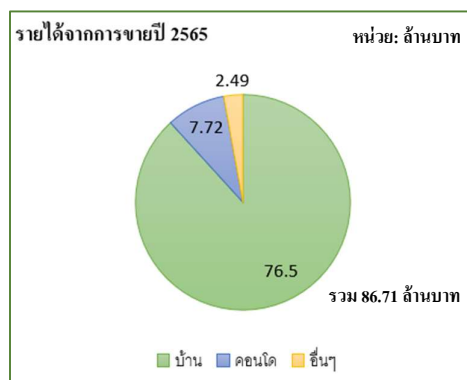
ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2566

- บริษัทฯ ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่และรับรู้รายได้ในปี 2566 ได้แก่โครงการการ์ดิเนีย พัทยา และโครงการแคนน่า คลองสอง และในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 ได้เริ่มพัฒนาโครงการใหม่ได้แก่ โครงการไพน์ คอนโด โดยได้เริ่มเปิดขายในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 และคาดการณ์ว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 เป็นต้นไป
- บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสำหรับปี 2566 จำนวน 279.11 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 192.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 221.89 เมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ดีขึ้น บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศซึ่งมีชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด ทำให้โครงการการ์ดิเนีย พัทยา ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ



ภาพแสดงการเปรียบเทียบข้อมูลรายได้จากการขาย



ภาพแสดงการแยกประเภทรายได้จากการขาย



JAKPAISAN ESTATE

- บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 ร้อยละ 41.86 โดยเพิ่มขึ้น 5.32 คิดเป็นร้อยละ 14.56 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากการบริหารจัดการด้านต้นทุนและราคาขายของบริษัทที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และรายได้จากการขาย คอนโด โครงการการ์ดิเนีย พัทยา ที่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนในปี 2566 ทำให้กำไรขั้นต้นปรับสูงขึ้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566

รายการ	2566		2565		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	279.11	98.91	86.71	97.35	192.40	221.89
รายได้อื่น	3.07	1.09	2.36	2.65	0.71	30.08
รวมรายได้	282.18	100.00	89.07	100.00	193.11	216.81
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	162.29	57.51	55.03	61.78	107.26	194.91
ค่าใช้จ่ายในการขาย	26.30	9.32	3.42	3.84	22.88	669.01
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	30.82	10.92	25.65	28.80	5.17	20.16
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	8.13	2.88	7.59	8.52	0.54	7.11
รวมค่าใช้จ่าย	227.54	80.64	91.69	102.94	135.85	148.16
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	54.64	19.36	(2.62)	(2.94)	57.26	2,185.50
รายได้ทางการเงิน	0.27	0.10	0.31	0.35	(0.04)	(12.90)
ต้นทุนทางการเงิน	(14.79)	(5.24)	(8.83)	(9.91)	(5.96)	(67.50)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	(0.37)	0.13	11.58	13.00	(11.95)	(103.20)
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษี เงินได้	39.75	14.09	0.44	0.49	39.31	8,934.09
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(7.99)	(2.83)	2.16	2.43	(10.15)	(469.91)
กำไรสุทธิสำหรับปี	31.76	11.26	2.60	2.92	29.16	1,121.54

- **รายได้รวม**
 - **รายได้จากการขาย**
รายได้จากการขายสำหรับปี 2566 จำนวน 279.11 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 192.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 221.89 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการแคนน่า พัทยา และยังมีกรรับรู้รายได้จากการขายโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการการ์ดิเนีย พัทยา ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากกลุ่มลูกค้า และโครงการแคนน่า คลองสอง อีกด้วย
 - **รายได้อื่น**
รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าอาคาร, รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ ซึ่งเปลี่ยนแปลงอย่างไม่เป็นสาระสำคัญ

● **ค่าใช้จ่ายรวม**

○ **ต้นทุนขาย**

บริษัทฯ มีต้นทุนขายสำหรับปี 2566 จำนวน 162.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.51 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 107.26 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 194.91 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน

○ **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 จำนวน 26.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.32 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 22.88 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 669.01 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขาย, ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในการขายโครงการการ์ดิเนีย พัทยา บริษัทฯ จ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนขายที่แนะนำลูกค้าให้กับโครงการ โดยคำนวณจากยอดรายได้จากการขายที่เกิดขึ้นจริง

○ **ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 38.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.80 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 5.71 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.18 ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการใหม่ที่ดำเนินการในปี 2566

● **กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้**

บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ภาษีเงินได้สำหรับปี 2566 เท่ากับ 54.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.26 ล้านบาทหรือร้อยละ 2,185.50 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ทำให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นด้วย ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 41.72 และอัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 41.86 ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	2566	2565
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	41.72	35.96
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	41.86	36.54

● **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2566 เท่ากับ 14.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.96 ล้านบาทหรือร้อยละ 67.50 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นจากช่วงปลายปี 2565 ถึงกลางปี 2566 จากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี 2566



● ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการเข้าร่วมลงทุนในบริษัท เอ็ม. ที. เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (“บริษัทร่วม”) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนที่ชำระแล้ว ซึ่งบริษัทร่วมประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการไอดีลล์ ในอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนดังกล่าว สำหรับปี 2566 รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 0.37 ล้านบาท รับส่วนแบ่งกำไรลดลง 11.95 ล้านบาทหรือร้อยละ 103.20 เมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากบริษัทร่วมมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไอดีลล์น้อยลง แต่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นเนื่องจากอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่

● กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 31.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.16 ล้านบาทหรือร้อยละ 1,121.54 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2566 รายได้ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ดีขึ้น บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศซึ่งมีชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	810.27	100.00	812.86	100.00	(2.59)	(0.32)
หนี้สินรวม	349.89	43.18	384.24	47.27	(34.35)	(8.94)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	460.38	56.82	428.62	52.73	31.76	7.41

● สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 810.27 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.32 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้ำคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, ห้องชุด, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, เงินลงทุนในบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้สินทรัพย์ที่ลดลงเกิดจากสินค้ำคงเหลือประมาณ 3.20 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลง 4.57 ล้านบาท จากการจ่ายเงินปันผลของบริษัทร่วมในระหว่างปี และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีประมาณ 2.88 ล้านบาท ทั้งนี้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 7.88 ล้านบาท และรายการอื่นๆที่เพิ่มขึ้นลดลงอย่างไม่เป็นสาระสำคัญส่งผลให้ในภาพรวมสินทรัพย์ลดลง

● หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 349.89 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 34.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.94 สาเหตุหลักมาจากการปลดภาระหนี้เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวม 271.93 ล้านบาท

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 460.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 31.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.41 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการเป็นกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 เท่ากับ 31.76 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	31 ธันวาคม	
		2566	2565
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	41.86	36.54
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	11.24	2.90
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.76	0.90

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระพันธ์ จักรไพศาล)

กรรมการผู้จัดการ