

วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569

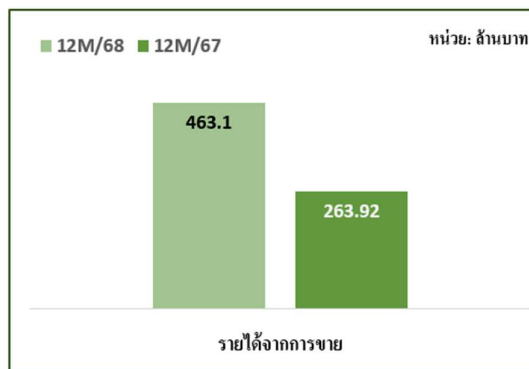
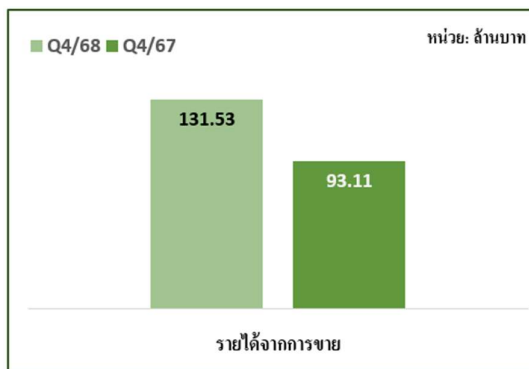
เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจและผลการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2568

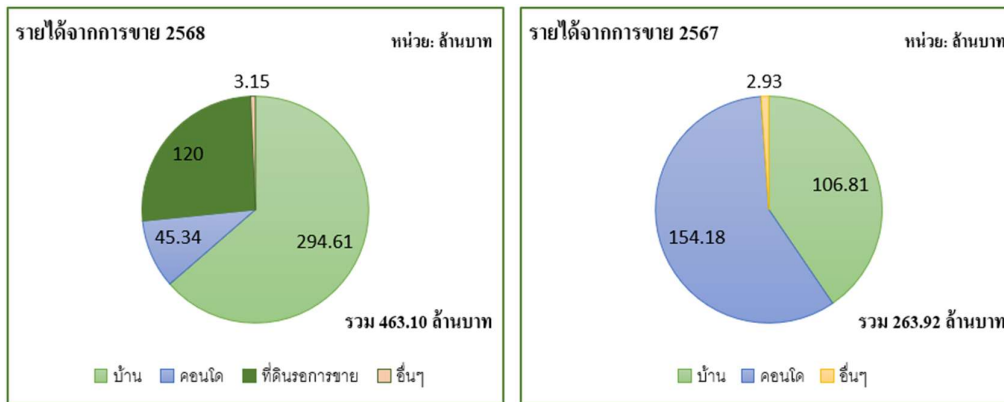
- ในปี 2568 จากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและกฎเกณฑ์ทางการเงินที่เข้มงวด ส่งผลให้ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากหลายด้าน เช่น หนี้ครัวเรือนยังคงตัวอยู่ในระดับสูงทำให้ความสามารถในการก่อหนี้ใหม่ของผู้ซื้อลดลง อัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารยังคงตัวในระดับสูง ทั้งนี้ในปี 2568 รัฐบาลได้ออกมาตรการมาเพื่อช่วยพยุงตลาดสำหรับการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง และผ่อนคลายมาตรการ LTV การกู้บ้านหลังแรกที่สามารถให้ผู้กู้ได้เกิน 100% โดยบริษัทได้มีการปรับปรุงกระบวนการทำงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เพื่อให้ไม่เสียโอกาสในการขายและเน้นกลยุทธ์การทำตลาดให้เป็นไปตามยุคสมัย
 - ปลายปี 2567 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดิน ในจังหวัดชลบุรี โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวในเดือนเมษายน 2568 เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ชื่อ โครงการ คีล่า และเพิ่มยอดขายได้ในปี 2568 โดยสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 3/2568 (เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกรกฎาคม)
 - สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 4/2568 บริษัทมีรายได้จากการขาย 131.53 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก 3 เดือนไตรมาส 4/2567 จำนวน 38.42 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่อเนื่องที่มากกว่าปี 2567 และจากโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการในระหว่างปี 2568 ได้แก่ โครงการคีล่า
- สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขาย 463.10 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 199.18 ล้านบาท โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากการขายที่ดินเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 120.00 ล้านบาท และเพิ่มจากจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากกว่าปีก่อนทั้งในโครงการที่ดำเนินการต่อเนื่องและโครงการใหม่ ดังที่กล่าวไว้ข้างต้น



ภาพแสดงการเปรียบเทียบข้อมูลรายได้จากการขาย



JAKPAISAN ESTATE



ภาพแสดงการแยกประเภทรายได้จากการขาย

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568

รายการ	2568		2567 (ปรับปรุงใหม่)		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	463.10	99.28	263.92	99.09	199.18	75.47
รายได้อื่น	3.36	0.72	2.43	0.91	0.93	38.27
รวมรายได้	466.46	100.00	266.35	100.00	200.11	75.13
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	327.17	70.14	158.24	59.41	168.93	106.76
ค่าใช้จ่ายในการขาย	28.94	6.20	23.21	8.71	5.73	24.69
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	36.22	7.76	34.79	13.06	1.43	4.11
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	9.59	2.06	8.85	3.32	0.74	8.36
รวมค่าใช้จ่าย	401.92	86.16	225.09	84.51	176.83	78.56
กำไรก่อนรายได้ทางการเงิน	64.54	13.84	41.26	15.49	23.28	56.42
ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่ง						
ขาดทุนจากเงินลงทุนใน						
บริษัทร่วม และ ค่าใช้จ่าย						
ภาษีเงินได้						
รายได้ทางการเงิน	0.17	0.04	0.24	0.09	(0.07)	(29.17)
ต้นทุนทางการเงิน	(13.71)	(2.94)	(16.62)	(6.24)	(2.91)	(17.51)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลง	-	-	60.50	22.71	(60.50)	(100.00)
เงินลงทุน						
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	51.00	10.93	85.38	32.06	(34.38)	(40.27)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10.30)	(2.21)	(17.13)	(6.43)	(6.83)	(39.87)
กำไรสุทธิสำหรับปี	40.70	8.73	68.25	25.62	(27.55)	(40.37)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี -	-	-	(0.18)	(0.07)	(0.18)	(100.00)
สุทธิจากภาษี						
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	40.70	8.73	68.07	25.56	(27.37)	(40.21)

● รายได้รวม

○ รายได้จากการขาย

สำหรับปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขาย 463.10 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 199.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.47 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากการขายที่ดินเปล่าการพัฒนา จำนวน 120.00 ล้านบาท และเพิ่มจากจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่อเนื่องที่มากกว่าปี 2567 และจากโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการในระหว่างปี 2568 ได้แก่ โครงการคิลา ทั้งนี้ในปี 2568 ที่รายได้ของบริษัทเติบโตขึ้นเนื่องบริษัทมีการปรับกลยุทธ์ในการทำตลาด ราคา และโปรโมชั่นที่ส่งผลต่อการรับรู้และความสนใจต่อลูกค้า และประกอบกับในระหว่างเดือนเมษายนปี 2568 ภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น

○ รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาจากลูกค้า, รายได้ค่าเช่าอาคาร และรายได้สาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น โดยในปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่น 3.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.72 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.93 ล้านบาท และเป็นรายการที่ไม่เป็นสาระสำคัญ

● ค่าใช้จ่ายรวม

○ ต้นทุนขาย

บริษัท มีต้นทุนขายสำหรับปี 2568 จำนวน 327.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.14 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 168.93 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.76 ซึ่งสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในสัดส่วนร้อยละ 75.47 สาเหตุที่ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่ารายได้จากการขายนั้น เกิดจากการที่บริษัทมีการขายที่ดินเปล่าการพัฒนาโดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 12.46 (สัดส่วนต้นทุนขาย ร้อยละ 87.54) ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการจัดสรรหรือห้องชุดอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 35.09 (สัดส่วนต้นทุนขาย ร้อยละ 64.91)

ทั้งนี้บริษัทจะพยายามรักษากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของรายได้จากการขาย และจะทำการทบทวนต้นทุนการก่อสร้างอย่างถี่ถ้วนเพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในเกณฑ์

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	2568	2567
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจ	29.18	39.87
อสังหาริมทรัพย์		
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	29.35	40.04

○ ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท สำหรับปี 2568 จำนวน 28.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.20 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 5.73 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.69 สอดคล้องไปกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์

และพบว่าค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2568 คิดเป็นร้อยละต่อรายได้จากการขายต่ำกว่าปี 2567 เนื่องจากปีก่อนมีค่าคอมมิชชั่นโครงการการ์ดิเนีย พัทยา โดยมีอัตราค่าคอมมิชชั่นที่ร้อยละ 6 ถึง ร้อยละ 8 ต่อยอดขายส่งผลให้ร้อยละของค่าใช้จ่ายต่อรายได้จากการขายอยู่ในอัตรากำไรที่สูง



JAKPAISAN ESTATE

ทั้งนี้สำหรับค่าใช้จ่ายในส่วนที่เพิ่มขึ้นนอกจากค่าใช้จ่ายที่ผันแปรไปกับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์นั้น ในปี 2568 บริษัทยังมีค่าดำเนินการในด้านการตลาดเพื่อใช้สำหรับเปิดตัวโครงการคัส่า ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวในเดือนมิถุนายน 2568 ด้วย

○ ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับปี 2568 เท่ากับ 45.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.82 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 2.17 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.97 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2568 และมีค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุนในดำเนินการในปี 2568

โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการโครงการ เป็นต้น

● **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2568 เท่ากับ 13.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.94 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2.91 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 17.51 เนื่องจากในระหว่างเดือนมิถุนายน 2568 บริษัทมีการปลดโฉนดและขายที่ดินเปล่าโครงการนวลจันทร์ทำให้หนี้สินลดลงจำนวน 84.90 ล้านบาท ประกอบกับการปลดภาระหนี้สินเงินกู้บางส่วนเพิ่มในระหว่างปี ส่งผลให้ดอกเบี้ยจากหนี้สินดังกล่าวลดลง อีกทั้งในระหว่างปี ธนาคารประกาศลดอัตราดอกเบี้ยการให้สินเชื่อจึงส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายปี 2568 ลดลงจากปีก่อน

● **กำไรสุทธิ**

สำหรับปี 2568 บริษัทมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 40.70 ล้านบาท และสำหรับปี 2567 บริษัทมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 68.24 ล้านบาท เนื่องจากปี 2567 มีกำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนจำนวน 60.50 ล้านบาท โดยเป็นกำไรที่สุทธิจากภาษีเงินได้เท่ากับ 48.40 ล้านบาท ดังนั้นกำไรจากการดำเนินงานในปี 2567 จึงเท่ากับ 19.85 ล้านบาท

ทั้งนี้กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2568 เมื่อเทียบกับปีก่อนนั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 20.85 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 105.04 เนื่องจากในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นทั้งจากการขายที่ดินเปล่าโครงการพัฒนา บ้านแนวราบและคอนโด ส่งผลให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นตามปริมาณการขาย และทำให้กำไรเบ็ดเสร็จรวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปีก่อน

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

งบฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	2568		2567 (ปรับปรุงใหม่)			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	772.51	100.00	837.93	100.00	(65.42)	(7.81)
หนี้สินรวม	257.04	33.27	355.16	42.39	(98.12)	(27.63)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	515.47	66.73	482.77	57.61	32.70	6.77

● **สินทรัพย์**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 772.51 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 65.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.81 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้ำคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, บ้าน และห้องชุดระหว่างก่อสร้าง, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (เงินลงทุนในบริษัทร่วม) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น ทั้งนี้สินทรัพย์ที่ลดลง ได้แก่ สินค้ำคงเหลือเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านจัดสรร ห้องชุด และที่ดินเปล่ารอการพัฒนาในระหว่างปี 2568

● **หนี้สิน**

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 257.04 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 98.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.63 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงรวมประมาณ 107.88 ล้านบาท เกิดจากการปลอดหนี้เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร ห้องชุด ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นประมาณ 13.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ที่เกิดจากต้นทุนงานก่อสร้างของบริษัทฯ ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ณ สิ้นปี 2568 ได้แก่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยคือเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมมูลค่า 178.33 ล้านบาท

● **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 515.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 32.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.77 โดยเกิดจากผลกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นกำไรสุทธิสำหรับปี 2568 จำนวน 40.70 ล้านบาท และในระหว่างไตรมาส 2/2568 บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568 จำนวน 8.00 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 32.70 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	175.70
กระแสเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมลงทุน	(1.26)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(129.64)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	44.80

สำหรับปี 2568 พบว่าบริษัทสามารถบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานเกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องในระหว่างปี 2568 และสอดคล้องไปกับการปลดภาระหนี้เชื่อ โดยการจ่ายชำระหนี้สินกับสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้กระแสเงินสดสุทธิในปี 2568 เพิ่มขึ้น 44.80 ล้านบาท

**การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

รายการ	หน่วย	31 ธันวาคม	
		2568	2567*
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	8.73	6.36
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	5.05	2.10
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	8.15	3.70
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.50	0.76

*อัตราส่วนทางการเงินของปี 2567 ที่แสดงนั้นเป็นอัตราส่วนจากการดำเนินงานปกติ ไม่รวมผลกระทบที่ปรับปรุงย้อนหลังของมูลค่าธุรกรรมในเงินลงทุน

การดำเนินงานในไตรมาส 2569

สำหรับการดำเนินธุรกิจใน ปี 2569 บริษัทจะเน้นการสร้างตัวตนในวงกว้างให้ลูกค้ารู้จักและจดจำในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ผ่านการสร้าง ตัวตนของแบรนด์ (Brand Identity) และการรับรู้ของลูกค้าในพื้นที่อย่างเป็นระบบ เพื่อให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกค้านึกถึงเป็นอันดับต้น ๆ ในทำเลที่มีโครงการตั้งอยู่

อีกทั้ง การพัฒนาแบบบ้านที่ตอบโจทย์การใช้งานในราคาที่เข้าถึงได้ทั้งโครงการในปัจจุบันและอนาคต การออกแบบที่ “ใช้งานได้จริงทุกตารางเมตร” และไม่ไหลไปสู่สงครามราคา เน้นการสร้างความแตกต่างผ่าน การออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์การใช้งานจริงของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ในราคาที่เข้าถึงได้ โดยให้ความสำคัญกับฟังก์ชัน พื้นที่ใช้สอย และความคุ้มค่ามากกว่าความหรูหราที่ไม่จำเป็น

โดยทั้งหมดจะเป็นแผนที่บริษัทคาดการณ์ว่าจะเป็นส่วนช่วยสำคัญในปี 2569 ให้บริษัทสามารถขยายโครงการได้อย่างต่อเนื่องในพื้นที่ที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ และสามารถที่จะต่อยอดให้กับบริษัทเติบโตได้อย่างยั่งยืน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระพันธ์ จักรไพศาล)

กรรมการผู้จัดการ