

วันที่ 11 พฤษภาคม 2565

เรื่อง ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1/2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับไตรมาสที่ 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
	สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 มี.ค. 2565	สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 มี.ค. 2564	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>รายได้</b>			
รายได้จากการขาย	13.49	15.17	(1.68)
รายได้อื่น	0.47	0.22	0.25
<b>รวมรายได้</b>	<b>13.96</b>	<b>15.39</b>	<b>(1.43)</b>
ต้นทุนขาย	(8.66)	(7.02)	1.64
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>4.83</b>	<b>8.15</b>	<b>(3.32)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(0.62)	(0.71)	(0.09)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(6.54)	(6.36)	0.18
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(2.30)	(2.12)	0.18
<b>ขาดทุนก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>(4.16)</b>	<b>(0.82)</b>	<b>3.34</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
	สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 มี.ค. 2565	สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 31 มี.ค. 2564	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้ทางการเงิน	0.07	0.09	(0.02)
ต้นทุนทางการเงิน	(1.50)	(1.66)	(0.16)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	2.77	1.10	1.67
<b>ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(2.82)</b>	<b>(1.29)</b>	<b>(1.53)</b>
รายได้ภาษีเงินได้	1.10	1.43	(0.33)
<b>กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด</b>	<b>(1.71)</b>	<b>0.14</b>	<b>(1.85)</b>

ไตรมาสที่ 1/2565 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 13.96 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.29 และมีขาดทุนสุทธิของไตรมาสที่ 1/2565 เท่ากับ 1.71 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.85 ล้านบาท ซึ่งไตรมาสที่ 1/2564 มีกำไรจำนวน 0.14 ล้านบาท

### รายได้รวม

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ไตรมาสที่ 1/2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12.91 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14.32 ล้านบาท ลดลง 1.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.85 ซึ่งสาเหตุหลักคือ ไตรมาสที่ 1/2564 บริษัทรับรู้รายได้จากโครงการเฟิร์น ในส่วนอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีราคาขายที่สูงกว่าบ้านแนวราบ ขณะที่ไตรมาสที่ 1/2565 บริษัทขายบ้านแนวราบได้มากขึ้น แต่ราคาขายต่ำกว่าราคาอาคารพาณิชย์ ทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของไตรมาส 1/2565 ต่ำกว่าไตรมาส 1/2564

## รายได้จากการขายเครื่องดื่มและเบเกอรี่

ไตรมาสที่ 1/2565 บริษัทมีรายได้จากการขายเครื่องดื่มและเบเกอรี่จากร้านคาเฟ่ อเมซอน และร้านพัพแอนด์พาย ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเฟิร์น จำนวน 0.57 ล้านบาท ลดลง 0.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจไม่ดี

## รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าอาคาร รายได้ค่าสาธารณูปโภคและอื่น ๆ

รายได้อื่นงวดไตรมาสที่ 1/2565 และงวดไตรมาสที่ 1/2564 คิดเป็นร้อยละ 3.36 และ ร้อยละ 1.41 ของรายได้รวม ตามลำดับ

## **ต้นทุนขาย**

ต้นทุนขายสำหรับงวดไตรมาสที่ 1/2565 เท่ากับ 8.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.23 ของรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายสำหรับงวดไตรมาสที่ 1/2564 เท่ากับ 7.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.29 ของรายได้จากการขาย โดยต้นทุนขายงวดไตรมาสที่ 1/2565 เพิ่มขึ้นจากงวดไตรมาสที่ 1/2564 เนื่องจากบริษัทเปิดโครงการใหม่คือโครงการแคนนา จึงมีโปรโมชั่นช่วงเปิดโครงการ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าไตรมาส 1/2564

## **ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร**

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการนำเสนอสินค้าให้แก่ลูกค้า รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจนทำให้การขายสำเร็จเสร็จสิ้นลง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ได้แก่ เงินเดือน ค่าคอมมิชชั่น เบี้ยเลี้ยง โบนัสของพนักงานขาย ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขายงวดไตรมาสที่ 1/2565 และ งวดไตรมาสที่ 1/2564 เท่ากับ 0.62 ล้านบาท และ 0.71 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเล็กน้อย โดยค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 4.61 และ ร้อยละ 4.67 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร(รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร) งวดไตรมาสที่ 1/2565 และ งวดไตรมาสที่ 1/2564 เท่ากับ 8.83 ล้านบาท และ 8.48 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 0.35 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาทางการเงิน สำหรับการประเมินมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 0.70 ล้านบาท

## **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีและตั๋วสัญญาใช้เงิน โดยต้นทุนทางการเงินงวดไตรมาสที่ 1/2565 และ งวดไตรมาสที่ 1/2564 เท่ากับ 1.50 ล้านบาท และ 1.66 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนทางการเงินงวดไตรมาสที่ 1/2565 ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทบริหารการใช้เงินที่ดีขึ้น ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลง

## **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**

เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการที่บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนที่ชำระแล้ว บริษัทร่วมดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ไอติลล์ ที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสำหรับไตรมาสที่ 1/2565 จำนวน 2.77 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากยูนิคอินที่เพิ่มขึ้น

## **กำไรสุทธิ**

บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวดไตรมาสที่ 1/2565 และ งวดไตรมาสที่ 1/2564 เท่ากับ (1.71) ล้านบาท และ 0.14 ล้านบาท ตามลำดับ

## สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ

สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	ณ วันที่ 31 มี.ค. 2565	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	656.30	662.79
หนี้สินรวม	232.57	237.34
ส่วนของผู้ถือหุ้น	423.73	425.45
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.55	0.56

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือซึ่งได้แก่ที่ดิน บ้านจัดสรร และอาคารชุดที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ที่ดินรอการพัฒนา เงินลงทุนในบริษัทร่วมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบริษัท บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2565 เท่ากับ 656.30 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 6.49 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทบริหารจัดการด้านการเงินเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน

ในส่วนของโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุน บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 232.57 ล้านบาท โดยบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเป็นหลักเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ และใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการทั้งในส่วนของการซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ซึ่งเงินกู้ยืมจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.94 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นงวดไตรมาสที่ 1/2565 สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจำนวน 1.71 ล้านบาท เนื่องจากขาดทุนสุทธิสำหรับงวด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุวิทย์ วรรณะศิริสุข

รองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน