

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2565

- บริษัทฯ รับโอนกรรมสิทธิ์ (1) ที่ดินบริเวณรังสิต-คลองสอง (2) ที่ดินบริเวณรังสิต-คลองเปรมประชากร และ (3) ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดชลบุรี เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งบริษัทฯ มีกำหนดเปิดขายทั้ง 3 โครงการดังกล่าวภายในปี 2566 และปี 2567
- บริษัทฯ มีรายได้รวม 23.33 ล้านบาท โดยลดลง 79.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 77.30 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 65.05 ล้านบาท ลดลง 97.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.93 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่บริษัทมีรายได้พิเศษจากการเป็นผู้ชนะการประมูลงานรับเหมาก่อสร้างโครงการหนึ่งให้กับหน่วยงานราชการ
- บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย จำนวน 22.80 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 21.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2,545.24 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น 44.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 226.43 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการฟื้นตัวของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ ยุติการดำเนินกิจการร้านฟัพแอนด์พายในช่วงต้นเดือนกันยายน 2565 เนื่องจากผลกำไรจากกิจการดังกล่าวไม่สอดคล้องกับเป้าหมายของบริษัท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565

รายการ	Q3/2565		Q3/2564		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)		9M/2565		9M/2564		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้จากการขาย	22.80	97.73	0.86	0.84	21.94	2,545.24	63.45	97.54	19.44	11.97	44.01	226.43
รายได้ตามสัญญาก่อสร้าง	-	-	101.41	98.65	(101.41)	(100.00)	-	-	141.72	87.32	(141.72)	(100.00)
รายได้อื่น	0.53	2.27	0.53	0.51	0.00	0.76	1.60	2.46	1.15	0.71	0.45	38.89
รวมรายได้	23.33	100.00	102.80	100.00	(79.47)	(77.30)	65.05	100.00	162.31	100.00	(97.27)	(59.93)
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนขาย	14.08	60.36	0.45	0.44	13.63	3,008.61	40.65	62.49	9.42	5.80	31.23	331.73
ต้นทุนก่อสร้างตามสัญญา	-	-	84.19	81.90	(84.19)	(100.00)	-	-	114.71	70.67	(114.71)	(100.00)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.03	4.41	0.09	0.08	0.94	1,083.91	2.71	4.17	1.03	0.63	1.69	164.26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6.80	29.15	6.31	6.14	0.49	7.73	19.66	30.23	19.60	12.07	0.07	0.33
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	1.52	6.53	2.12	2.06	(0.60)	(28.11)	6.08	9.35	6.33	3.90	(0.25)	(3.95)
รวมค่าใช้จ่าย	23.44	100.45	93.17	90.63	(69.73)	(74.84)	69.10	106.23	151.07	93.08	(81.97)	(54.26)

**JAKPAISAN ESTATE**

รายการ	Q3/2565		Q3/2564		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)		9M/2565		9M/2564		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(0.11)	(0.45)	9.63	9.37	(9.74)	(101.10)	(4.05)	(6.23)	11.24	6.92	(15.29)	(136.09)
รายได้ทางการเงิน	0.07	0.30	0.10	0.09	(0.03)	(28.13)	0.22	0.34	0.29	0.18	(0.07)	(24.05)
ต้นทุนทางการเงิน	(3.01)	(12.92)	(1.70)	(1.66)	1.31	77.09	(6.56)	(10.08)	(5.00)	(3.08)	1.56	31.22
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	2.47	10.60	3.15	3.06	(0.68)	(21.52)	7.01	10.78	5.20	3.20	1.82	34.94
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(0.58)	(2.48)	11.17	10.87	(11.75)	(105.18)	(3.38)	(5.19)	11.73	7.23	(15.11)	(128.79)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	0.59	2.52	(1.64)	(1.60)	2.23	135.85	2.02	3.10	(0.45)	(0.28)	2.47	544.71
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	0.01	0.04	9.53	9.27	(9.52)	(99.90)	(1.36)	(2.09)	11.28	6.95	(12.63)	(112.04)

- **รายได้รวม**

- **รายได้จากการขาย**

รายได้จากการขายของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 22.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.73 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 21.94 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,545.24 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย จำนวน 63.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.54 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 44.01 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 226.43 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการเฟิร์นและโครงการแคนน่า พัทยา

- **รายได้อื่น**

รายได้อื่นของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าอาคาร, รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 0.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.27 ของรายได้รวม โดยเป็นมูลค่าเท่ากับงวดเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 1.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.46 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.45 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.89

- **ค่าใช้จ่ายรวม**

- **ต้นทุนขาย**

บริษัทฯ มีต้นทุนขาย สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 14.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.36 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 13.63 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3,008.61 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 ต้นทุนขาย เท่ากับ 40.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.49 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 31.23 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 331.73 จากสาเหตุเดียวกัน

- **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 1.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.41 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.09 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,083.91 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขาย, ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 2.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.17 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.69 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 164.26 จากสาเหตุเดียวกัน



JAKPAISAN ESTATE

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหาร
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 8.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.68 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.11 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.30 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับ 25.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.58 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.19 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.73

- **กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้**

บริษัทฯ มีผลขาดทุนก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 0.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 101.10 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับ 4.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 136.09 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีรายได้พิเศษจากสัญญาก่อสร้าง ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารในระดับใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 37.76 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 35.36

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	Q3/2565	Q3/2564	9M/2565	9M/2564
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	37.76	-	35.36	51.91
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	38.24	17.23	35.93	22.98

- **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 3.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.92 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.31 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.09 เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 ต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 6.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.08 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เท่ากับ 1.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.22 จากสาเหตุเดียวกัน

- **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าว สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 2.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.60 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.68 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21.52 จากจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไอดีลล์ที่น้อยลง และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 จำนวน 7.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.78 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.82 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.94

- **กำไร (ขาดทุน) สุทธิ**

บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 0.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.04 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 9.52 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 99.90 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่าง ๆ ต่ำกว่าเป้าหมายของบริษัทฯ



การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	30 กันยายน 2565		31 ธันวาคม 2564			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	798.29	100.00	662.79	100.00	135.50	20.44
หนี้สินรวม	374.20	46.88	237.34	35.81	136.86	57.66
ส่วนของผู้ถือหุ้น	424.09	53.12	425.45	64.19	(1.36)	(0.32)

● **สินทรัพย์**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 798.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 135.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.44 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้ำคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, ห้องชุด, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, ที่ดินรอการพัฒนา, เงินลงทุนในบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

● **หนี้สิน**

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 374.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 136.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.66 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จำนวน 133.19 ล้านบาท ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวม 347.36 ล้านบาท

● **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 424.09 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 1.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.32 โดยมีสาเหตุจากการลดลงของกำไรสะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุน

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	9M/2565	FY2564
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	35.93	23.90
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	(2.09)	7.68
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.88	0.56

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายภาณุชัย เหวตระกูล ศรีนวลนัด)

กรรมการผู้จัดการ