

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติรับรองการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญในปี 2565

- บริษัทฯ รับโอนกรรมสิทธิ์ (1) ที่ดินบริเวณรังสิต-คลองสอง (2) ที่ดินบริเวณรังสิต-คลองเปรมประชากร และ (3) ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมในจังหวัดชลบุรี เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งบริษัทฯ มีกำหนดเปิดขายโครงการที่ (1) และ (2) ภายในปี 2566 และปี 2567 สำหรับโครงการที่ (3) มีการรับรู้รายได้ในเดือนธันวาคม 2565
- บริษัทฯ มีรายได้รวม 89.07 ล้านบาท โดยลดลง 82.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 48.11 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่บริษัทมีรายได้พิเศษจากการเป็นผู้ชนะการประมูลงานรับเหมาก่อสร้างโครงการหนึ่งให้กับหน่วยงานราชการ
- บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย จำนวน 86.71 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 59.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 219.49 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการฟื้นตัวของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ ยุติการดำเนินงานกิจการร้านพัพแอนด์พายในช่วงต้นเดือนกันยายน 2565 เนื่องจากผลกำไรจากกิจการดังกล่าวไม่สอดคล้องกับเป้าหมายของบริษัท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565

รายการ	2565		2564		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	86.71	97.35	27.14	15.81	59.57	219.49
รายได้ตามสัญญาก่อสร้าง	-	-	142.82	83.20	(142.82)	(100.00)
รายได้อื่น	2.36	2.65	1.70	0.99	0.66	38.82
รวมรายได้	89.07	100.00	171.66	100.00	(82.59)	(48.11)
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	55.03	61.78	13.62	7.93	41.41	304.04
ต้นทุนก่อสร้างตามสัญญา	-	-	115.71	67.41	(115.71)	(100.00)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3.42	3.84	1.61	0.94	1.81	112.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25.65	28.80	25.33	14.76	0.32	1.26
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	7.59	8.52	8.44	4.92	(0.85)	(10.07)
รวมค่าใช้จ่าย	91.69	102.94	164.71	95.95	(73.02)	(44.33)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้	(2.62)	(2.94)	6.95	4.05	(9.57)	(137.70)
ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ภาษีเงินได้						
รายได้ทางการเงิน	0.31	0.35	0.37	0.22	(0.06)	(16.22)
ต้นทุนทางการเงิน	(8.83)	(9.91)	(6.65)	(3.87)	2.18	32.78



JAKPAISAN ESTATE

รายการ	2565		2564		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	11.58	13.00	10.81	6.30	0.77	7.12
กำไรก่อนรายได้ภาษีเงินได้	0.44	0.49	11.48	6.69	(11.04)	(96.17)
รายได้ภาษีเงินได้	2.16	2.43	0.34	0.20	1.82	535.29
กำไรสุทธิสำหรับปี	2.60	2.92	11.82	6.89	(9.22)	(78.00)

● รายได้รวม

○ รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 จำนวน 86.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.35 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 59.57 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 219.49 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการเฟิร์นและโครงการแคนน่า พัทยา และจากโครงการอาคารชุดการ์ดิเนีย พัทยา ที่มีการรับรู้รายได้ในเดือนธันวาคม 2565

○ รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าอาคาร, รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ สำหรับปี 2565 จำนวน 2.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.65 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 0.66 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.82 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคต่อเนื่องของโครงการเฟิร์นและโครงการแคนน่า พัทยา

● ค่าใช้จ่ายรวม

○ ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนขาย สำหรับปี 2565 จำนวน 55.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.78 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 41.41 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 304.04 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์

○ ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 เท่ากับ 3.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.84 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1.81 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 112.42 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขาย, ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

○ ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 เท่ากับ 33.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.32 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 0.53 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 1.57

● กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีผลขาดทุนก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ภาษีเงินได้สำหรับปี 2565 เท่ากับ 2.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 137.70 เมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ คิดเป็นอัตราขาดทุนขั้นต้น ร้อยละ 2.94 เนื่องจากปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีรายได้พิเศษจากสัญญาก่อสร้าง ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 35.96 และอัตรากำไรขั้นต้นรวมอยู่ที่ร้อยละ 36.54 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ของ บริษัทฯ



JAKPAISAN ESTATE

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	2565	2564
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	35.96	49.86
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	36.54	23.91

- **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2565 เท่ากับ 8.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.91 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.78 เนื่องจากบริษัทฯ มีการระดมดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นในปีนี้ จากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

- **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าว สำหรับปี 2565 จำนวน 11.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 0.77 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.12 ถึงแม้ว่าบริษัทร่วมมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไอติลส์น้อยลง แต่มีการรับรู้รายได้สำหรับสาธารณูปโภคที่ดำเนินการแล้วเสร็จในปีสำหรับโครงการดังกล่าว

- **กำไรสุทธิ**

บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับปี 2565 จำนวน 2.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.92 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 9.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 78 เนื่องจากปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีรายได้พิเศษจากสัญญาก่อสร้าง ในขณะที่บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	812.86	100.00	662.79	100.00	150.07	22.64
หนี้สินรวม	384.23	47.27	237.34	35.81	146.89	61.89
ส่วนของผู้ถือหุ้น	428.63	52.73	425.45	64.19	3.18	0.75

- **สินทรัพย์**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 812.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 150.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.64 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้ำคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, ห้องชุด, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, ที่ดินรอการพัฒนา, เงินลงทุนในบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- **หนี้สิน**
 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 384.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 146.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.89 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จำนวน 118.89 ล้านบาท ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวม 333.05 ล้านบาท
- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**
 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 428.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 3.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.75 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการกำไรสุทธิสำหรับปีเท่ากับ 2.60 ล้านบาท, กำไรเบ็ดเสร็จอื่น 0.58 ล้านบาท รวมเป็นกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 3.18 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	2565	2564
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	36.54	23.91
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	2.92	6.89
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.90	0.56

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายภาณุชัย เทตระกุล ศรีนวนันต์)
 กรรมการผู้จัดการ