

วันที่ 11 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2566

- บริษัทฯ มีรายได้รวม 24.58 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 10.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.07 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย จำนวน 24.23 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 10.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 79.61 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566

รายการ	2566		2565		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	24.23	98.58	13.49	96.63	10.74	79.61
รายได้อื่น	0.35	1.42	0.47	3.37	(0.12)	(25.53)
รวมรายได้	24.58	100.00	13.96	100.00	10.62	76.07
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	15.01	61.07	8.66	62.03	6.35	73.33
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.23	5.00	0.62	4.44	0.61	98.39
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.06	32.79	6.54	46.86	1.52	23.24
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	1.43	5.82	2.30	16.48	(0.87)	(37.83)
รวมค่าใช้จ่าย	25.73	104.68	18.12	129.80	7.61	42.00
ขาดทุนก่อนรายได้ทางการเงิน	(1.15)	(4.68)	(4.16)	(29.80)	3.01	(72.36)
ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไร จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และ รายได้ภาษีเงินได้						
รายได้ทางการเงิน	0.06	0.24	0.07	0.50	(0.01)	(14.29)
ต้นทุนทางการเงิน	(3.37)	(13.71)	(1.50)	(10.74)	1.87	124.67
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	1.10	4.48	2.77	19.84	(1.67)	(60.29)
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(3.36)	(13.67)	(2.82)	(20.20)	(0.54)	19.15
รายได้ภาษีเงินได้	0.78	3.17	1.11	7.95	(0.33)	(29.73)
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(2.58)	(10.50)	(1.71)	(12.25)	(0.87)	50.88

- **รายได้รวม**
 - **รายได้จากการขาย**
รายได้จากการขายของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 24.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.58 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 10.74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.61 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการแคนนา พัทยา
 - **รายได้อื่น**
รายได้อื่นของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าอาคาร, รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 0.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.42 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.12 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.53 ซึ่งเป็นผลจากรายได้ค่าเช่าอาคารที่ลดลง
- **ค่าใช้จ่ายรวม**
 - **ต้นทุนขาย**
บริษัทฯ มีต้นทุนขาย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 15.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.07 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 6.35 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.33 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์
 - **ค่าใช้จ่ายในการขาย**
ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 1.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.61 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.39 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขาย, ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
 - **ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหาร**
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 9.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.61 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.65 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.35
- **ขาดทุนก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ภาษีเงินได้**
บริษัทฯ มีผลขาดทุนก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ภาษีเงินได้สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 1.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 72.36 เมื่อเทียบกับปีก่อน ทั้งนี้ คิดเป็นอัตราขาดทุนขั้นต้น ร้อยละ 4.68 เนื่องจากปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นด้วย ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 37.55 และอัตรากำไรขั้นต้นรวมอยู่ที่ร้อยละ 38.07 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ของบริษัทฯ

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	2566	2565
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	37.55	34.85
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	38.07	35.77

- ต้นทุนทางการเงิน**
 ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 3.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.71 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1.87 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.67 เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นจากช่วงปลายปี 2565 ถึงต้นปี 2566 จากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**
 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการเข้าร่วมลงทุนในบริษัท เอ็ม. ที. เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (“บริษัทร่วม”) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนที่ชำระแล้ว ซึ่งบริษัทร่วมประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการไอติลส์ ในอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
 ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนดังกล่าว สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 1.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.48 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 1.67 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 60.29 เกิดจากบริษัทร่วมมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไอติลส์น้อยลง
- ขาดทุนสุทธิ**
 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 2.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.50 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.87 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.88 เนื่องจากในปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	31 มีนาคม 2566		31 ธันวาคม 2565			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	856.21	100	812.86	100.00	43.35	5.33
หนี้สินรวม	430.16	50.24	384.23	47.27	45.93	11.95
ส่วนของผู้ถือหุ้น	426.05	49.76	428.63	52.73	(2.58)	(0.60)

- สินทรัพย์**
 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 856.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 43.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.33 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้ำคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, ห้องชุด, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, ที่ดินรอการพัฒนา, เงินลงทุนในบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- หนี้สิน**
 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 430.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 45.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.95 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จำนวน 44.17 ล้านบาท ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวม 377.22 ล้านบาท

- ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 426.05 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.60 โดยมีสาเหตุจากการลดลงของกำไรสะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 2.58 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	31 มีนาคม	
		2566	2565
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	38.07	35.77
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	(10.50)	(12.25)
		31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.01	0.90

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายภาณุชัย เทตระกุล ศรีนวนัด)
กรรมการผู้จัดการ