JAKPAISAN ESTATE

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

**<u>สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2566</u>**

- บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 36.78 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 9.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.42 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากการขายสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 61.02 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 20.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.15 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากสถาณการณ์เศรษฐกิจที่ดีขึ้น และบริษัทฯ เริ่มมีการรับรู้รายได้จากการขายโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการการ์ดิเนีย พัทยา ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากกลุ่มลูกค้า
- บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ร้อยละ 39.47 โดยเพิ่มขึ้น 4.83 คิดเป็นร้อยละ 13.94 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลมาจากการบริหารจัดการด้านต้นทุนและราคาขายของบริษัทที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

**<u>การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566</u>**

| รายการ | Q2/2566 | | Q2/2565 | | เพิ่มขึ้น / (ลดลง) | | 6M/2566 | | 6M/2565 | | เพิ่มขึ้น / (ลดลง) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ | | | | | | | | | | | | |
| รายได้จากการขาย | 36.78 | 98.98 | 27.16 | 97.84 | 9.62 | 35.42 | 61.02 | 98.83 | 40.64 | 97.43 | 20.38 | 50.15 |
| รายได้อื่น | 0.38 | 1.02 | 0.60 | 2.16 | (0.22) | (36.67) | 0.72 | 1.17 | 1.07 | 2.57 | (0.35) | (32.71) |
| รวมรายได้ | 37.16 | 100.00 | 27.76 | 100.00 | 9.40 | 33.86 | 61.74 | 100.00 | 41.71 | 100.00 | 20.03 | 48.02 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | | | | | | | |
| ต้นทุนขาย | 21.93 | 59.02 | 17.90 | 64.48 | 4.03 | 22.51 | 36.93 | 59.82 | 26.57 | 63.70 | 10.36 | 38.99 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 1.41 | 3.79 | 1.06 | 3.82 | 0.35 | 33.02 | 2.64 | 4.28 | 1.68 | 4.03 | 0.96 | 57.14 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 7.19 | 19.35 | 6.33 | 22.80 | 0.86 | 13.59 | 15.25 | 24.70 | 12.85 | 30.81 | 2.40 | 18.68 |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | 1.60 | 4.31 | 2.26 | 8.14 | (0.66) | (29.20) | 3.04 | 4.92 | 4.56 | 10.93 | (1.52) | (33.33) |
| รวมค่าใช้จ่าย | 32.13 | 86.46 | 27.55 | 99.24 | 4.58 | 16.62 | 57.86 | 93.72 | 45.66 | 109.47 | 12.20 | 26.72 |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | 5.03 | 13.54 | 0.21 | 0.76 | 4.82 | 2,295.24 | 3.88 | 6.28 | (3.95) | (9.47) | 7.83 | (198.23) |
| รายได้ทางการเงิน | 0.08 | 0.22 | 0.08 | 0.29 | - | - | 0.14 | 0.23 | 0.15 | 0.36 | (0.01) | (6.67) |
| ต้นทุนทางการเงิน | (3.84) | (10.33) | (2.04) | (7.35) | (1.80) | 88.24 | (7.21) | (11.68) | (3.54) | (8.49) | (3.67) | 103.67 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | (0.21) | (0.57) | 1.77 | 6.38 | (1.98) | (111.86) | 0.89 | 1.44 | 4.54 | 10.88 | (3.65) | (80.40) |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | 1.06 | 2.85 | 0.02 | 0.07 | 1.04 | 5,200.00 | (2.30) | (3.73) | (2.80) | (6.71) | 0.50 | (17.86) |

| รายการ | Q2/2566 | | Q2/2565 | | เพิ่มขึ้น / (ลดลง) | | 6M/2566 | | 6M/2565 | | เพิ่มขึ้น / (ลดลง) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | (0.26) | (0.70) | 0.33 | 1.19 | (0.59) | (178.79) | 0.52 | 0.84 | 1.43 | 3.43 | (0.91) | (63.64) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด | 0.80 | 2.15 | 0.35 | 1.26 | 0.45 | 128.57 | (1.78) | (2.88) | (1.37) | (3.28) | (0.41) | 29.93 |

- **รายได้รวม**
  - รายได้จากการขาย

    รายได้จากการขายสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 36.78 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 9.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.42 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากการขายสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 61.02 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 20.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.15 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการแคนน่า พัทยา และมีการรับรู้รายได้จากการขายโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการการ์ดิเนีย พัทยา ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากกลุ่มลูกค้า
  - รายได้อื่น

    รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าอาคาร, รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 0.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.02 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 36.67 และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 0.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.17 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.35 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 32.71 ซึ่งเป็นผลจากรายได้ค่าเช่าอาคารที่ลดลง
- **ค่าใช้จ่ายรวม**
  - ต้นทุนขาย

    บริษัทฯ มีต้นทุนขาย สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 21.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.02 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 4.03 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.51 และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 36.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.82 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 10.36 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.99 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์
  - ค่าใช้จ่ายในการขาย

    ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 1.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.79 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.35 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.02 และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 2.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.28 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.96 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.14 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขาย, ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
  - ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหาร

    ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 8.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.66 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.20 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.33 และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 18.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.62 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.88 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.05 ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการใหม่ที่ดำเนินการในปี 2566

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

  บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ภาษีเงินได้สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 5.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.82 ล้านบาทหรือร้อยละ 2,295.24 เมื่อเทียบกับปีก่อน และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 3.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.83 ล้านบาทหรือร้อยละ 198.23 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นด้วย ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับ 3 เดือนและ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 40.14 และร้อยละ 39.11 ตามลำดับ และอัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับ 3 เดือนและ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 40.39 และร้อยละ 39.47 ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบงวดเดียวกันของปีก่อน

| อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ) | Q2/2566 | Q2/2565 | 6M/2566 | 6M/2565 |
|---|---|---|---|---|
| อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 40.14 | 33.60 | 39.11 | 34.01 |
| อัตรากำไรขั้นต้นรวม | 40.39 | 34.08 | 39.47 | 34.64 |

- **ต้นทุนทางการเงิน**

  ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 3.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.80 ล้านบาทหรือร้อยละ 88.24 เมื่อเทียบกับปีก่อน และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 7.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.67 ล้านบาทหรือร้อยละ 103.67 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นจากช่วงปลายปี 2565 ถึงต้นปี 2566 จากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

- **ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**

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

  ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนดังกล่าว สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 0.21 ล้านบาท ลดลง 1.98 ล้านบาทหรือร้อยละ 111.86 เมื่อเทียบกับปีก่อน และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 รับรู้ส่วนแบ่งกำไร 0.89 ล้านบาท ลดลง 3.65 ล้านบาทหรือร้อยละ 80.40 เมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากบริษัทร่วมมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไอดิลล์น้อยลง

- **กำไร (ขาดทุน) สุทธิ**

  สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 0.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.45 ล้านบาทหรือร้อยละ 128.57 เมื่อเทียบกับปีก่อน และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 มีผลขาดทุนเท่ากับ 1.78 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 0.41 ล้านบาทหรือร้อยละ 29.93 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน

**การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน**

| งบแสดงฐานะทางการเงิน | งบการเงินสิ้นสุดวันที่ | | | | เพิ่มขึ้น / (ลดลง) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30 มิถุนายน 2566 | | 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์รวม | 872.30 | 100.00 | 812.86 | 100.00 | 59.44 | 7.31 |
| หนี้สินรวม | 445.46 | 51.07 | 384.24 | 47.27 | 61.22 | 15.93 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 426.84 | 48.93 | 428.62 | 52.73 | (1.78) | (0.42) |

- **สินทรัพย์**

  บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 872.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 59.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.31 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้าคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, ห้องชุด, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, ที่ดินรอการพัฒนา, เงินลงทุนในบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- **หนี้สิน**

  บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 445.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 61.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.93 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวม 408.53 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

  บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 426.84 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.42 โดยมีสาเหตุจากการลดลงของกำไรสะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 1.78 ล้านบาท

**การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

| รายการ | หน่วย | 30 มิถุนายน | |
|---|---|---|---|
| | | 2566 | 2565 |
| อัตราส่วนกำไรขั้นต้น | ร้อยละ | 39.47 | 34.64 |
| อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิ | ร้อยละ | (2.88) | (3.27) |
| | | 30 มิถุนายน 2566 | 31 ธันวาคม 256 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | เท่า | 1.04 | 0.90 |

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระพันธ์ จักรไพศาล)
กรรมการผู้จัดการ