

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

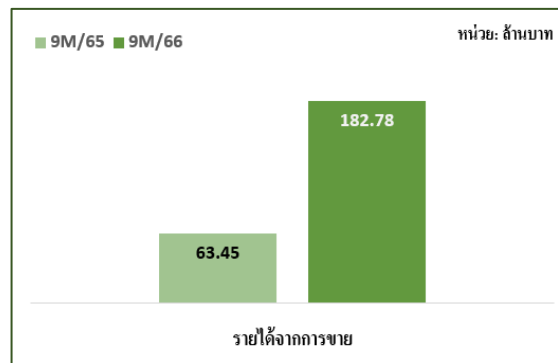
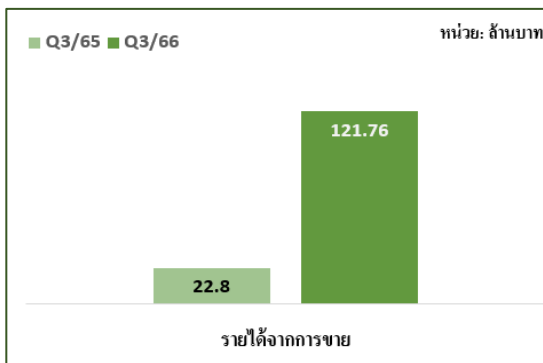
เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

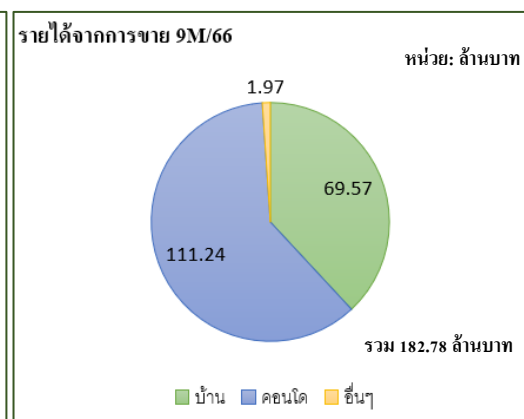
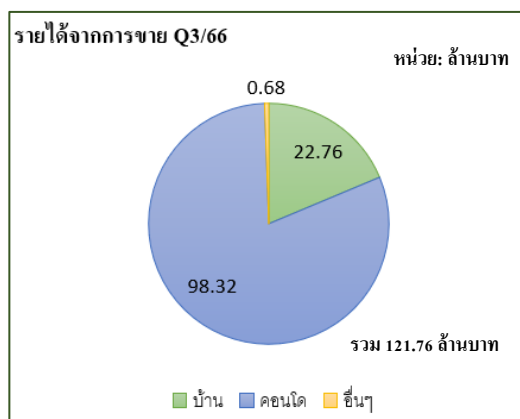
ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2566

- บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 ได้แก่ โครงการไพน์ คอนโด โดยมีแผนเปิดขายในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 และคาดการณ์ว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 เป็นต้นไป
- บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 121.76 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 98.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 434.04 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 182.78 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 119.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 188.07 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ดีขึ้น บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศซึ่งมีชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด ทำให้โครงการการ์ดิเนีย พัทยา ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ



ภาพแสดงการเปรียบเทียบข้อมูลรายได้จากการขาย



ภาพแสดงการแยกประเภทรายได้จากการขาย

- บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับ 9 เดือนปี 2566 ร้อยละ 43.91 โดยเพิ่มขึ้น 7.97 คิดเป็นร้อยละ 22.18 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการบริหารจัดการด้านต้นทุนและราคาขายของบริษัทที่เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และรายได้จากการขายคอนโด โครงการการ์ดิเนีย พัทยา ที่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนในปี 2566 ทำให้กำไรขั้นต้นปรับสูงขึ้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566

รายการ	Q3/2566		Q3/2565		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)		9M/2566		9M/2565		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้จากการขาย	121.76	99.44	22.80	97.73	98.96	434.04	182.78	99.23	63.45	97.54	119.33	188.07
รายได้อื่น	0.69	0.56	0.53	2.27	0.16	30.19	1.41	0.77	1.60	2.46	(0.19)	(11.88)
รวมรายได้	122.45	100.00	23.33	100.00	99.12	424.86	184.19	100.00	65.05	100.00	119.14	183.15
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนขาย	65.60	53.57	14.08	60.35	51.52	365.91	102.53	55.67	40.65	62.49	61.88	152.23
ค่าใช้จ่ายในการขาย	12.16	9.93	1.03	4.41	11.13	1,080.58	15.90	8.63	2.71	4.17	13.19	486.72
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.28	6.76	6.80	29.15	1.48	21.76	22.42	12.17	19.66	30.22	2.76	14.04
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	1.95	1.59	1.52	6.52	0.43	28.29	4.98	2.70	6.08	9.35	(1.10)	(18.09)
รวมค่าใช้จ่าย	87.99	71.86	23.43	100.43	64.56	275.54	145.83	79.17	69.10	106.23	76.73	111.04
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	34.46	28.14	(0.10)	(0.43)	34.56	34,560.00	38.36	20.83	(4.05)	(6.23)	42.41	1,047.16
รายได้ทางการเงิน	0.06	0.05	0.07	0.30	(0.01)	(14.29)	0.19	0.10	0.22	0.34	(0.03)	(13.64)
ต้นทุนทางการเงิน	(3.66)	(2.99)	(3.01)	(12.90)	0.65	21.59	(10.87)	(5.90)	(6.56)	(10.08)	4.31	65.70
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	(0.29)	(0.24)	2.47	10.59	(2.76)	(111.74)	0.60	0.33	7.01	10.78	(6.41)	(91.44)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	30.57	24.97	(0.57)	(2.44)	31.14	5,463.16	28.28	15.35	(3.38)	(5.20)	31.66	936.69
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(6.15)	(5.02)	0.59	2.53	(6.74)	(1,142.37)	(5.62)	(3.05)	2.02	3.11	(7.64)	(378.22)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	24.42	19.94	0.02	0.09	24.40	122,000.00	22.66	12.30	(1.36)	(2.09)	24.02	1,766.18

- **รายได้รวม**
 - **รายได้จากการขาย**
รายได้จากการขายสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 121.76 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 98.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 434.04 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากการขายสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 182.78 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 119.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 188.07 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการแคนน่า พัทยา และโครงการการ์ดิเนีย พัทยา ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากกลุ่มลูกค้า ทั้งนี้ในช่วงไตรมาส 3 ยังมีการรับรู้รายได้จากการขายโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการแคนน่า คลองสอง อีกด้วย
 - **รายได้อื่น**
รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าอาคาร, รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ ซึ่งเปลี่ยนแปลงอย่างไม่เป็นสาระสำคัญ

● **ค่าใช้จ่ายรวม**

○ **ต้นทุนขาย**

บริษัทฯ มีต้นทุนขาย สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 65.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.57 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 51.52 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 365.91 และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 102.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.67 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 61.88 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 152.23 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์

○ **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 12.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.93 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 11.13 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,080.58 และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 15.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.63 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 13.19 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 486.72 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขาย, ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในการขายโครงการการดิเนียพัทยา บริษัทฯ จ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนขายที่แนะนำลูกค้าให้กับโครงการ โดยคำนวณจากยอดรายได้จากการขายที่เกิดขึ้นจริง

○ **ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 10.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.35 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.91 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.96 และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 27.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.88 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.66 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.45 ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการใหม่ที่ดำเนินการในปี 2566

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

บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ภาษีเงินได้สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 34.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.56 ล้านบาทหรือร้อยละ 34,560 เมื่อเทียบกับปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 38.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.41 ล้านบาทหรือร้อยละ 1,047.16 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ทำให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นด้วย ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับ 3 เดือนและ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 46.07 และร้อยละ 43.77 ตามลำดับ และอัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับ 3 เดือนและ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 46.12 และร้อยละ 43.90 ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบงวดเดียวกันของปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	Q3/2566	Q3/2565	9M/2566	9M/2565
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	46.07	37.76	43.77	35.36
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	46.12	38.24	43.90	35.93

- **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 3.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.65 ล้านบาทหรือร้อยละ 21.59 เมื่อเทียบกับปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 10.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.31 ล้านบาทหรือร้อยละ 65.70 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้นจากช่วงปลายปี 2565 ถึงกลางปี 2566 จากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี 2566

- **ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม**

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนดังกล่าว สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 0.29 ล้านบาท รับส่วนแบ่งกำไรลดลง 2.76 ล้านบาทหรือร้อยละ 111.74 เมื่อเทียบกับปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 รับรู้ส่วนแบ่งกำไร 0.60 ล้านบาท ลดลง 6.41 ล้านบาทหรือร้อยละ 91.44 เมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากบริษัทร่วมมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไอดิลล์น้อยลง แต่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นเนื่องจากอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่

- **กำไร (ขาดทุน) สุทธิ**

สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 24.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.40 ล้านบาทหรือร้อยละ 122,000 เมื่อเทียบกับปีก่อน และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3 ปี 2566 มีผลกำไรเท่ากับ 22.66 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้น 24.02 ล้านบาทหรือร้อยละ 1,766.18 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากในปี 2566 รายได้ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ดีขึ้น บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศซึ่งมีชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	30 กันยายน 2566		31 ธันวาคม 2565			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	843.55	100.00	812.86	100.00	30.69	3.77
หนี้สินรวม	392.29	46.50	384.24	47.27	8.05	2.09
ส่วนของผู้ถือหุ้น	451.26	53.50	428.62	52.73	22.64	5.28

- **สินทรัพย์**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 843.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 30.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.77 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้ายกเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, ห้องชุด, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, เงินลงทุนในบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากสินค้ายกเหลือประมาณ 28.70 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการที่เริ่มเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาส 3 ได้แก่ โครงการไพนธ์ คอนโด

- **หนี้สิน**

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 392.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 8.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.09 สาเหตุหลักมาจากหนี้ที่เกิดจากการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และเงินมัดจำรับจากลูกค้า ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวม 332.59 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 451.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 22.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.28 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการเป็นกำไรสุทธิสำหรับ 9 เดือนปี 2566 เท่ากับ 22.64 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	30 กันยายน	
		2566	2565
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	43.90	35.93
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	12.28	(2.08)
		30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.87	0.90

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระพันธ์ จักรไพศาล)

กรรมการผู้จัดการ