

วันที่ 9 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

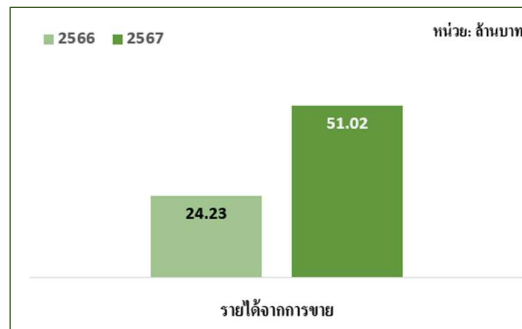
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติรับรองการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

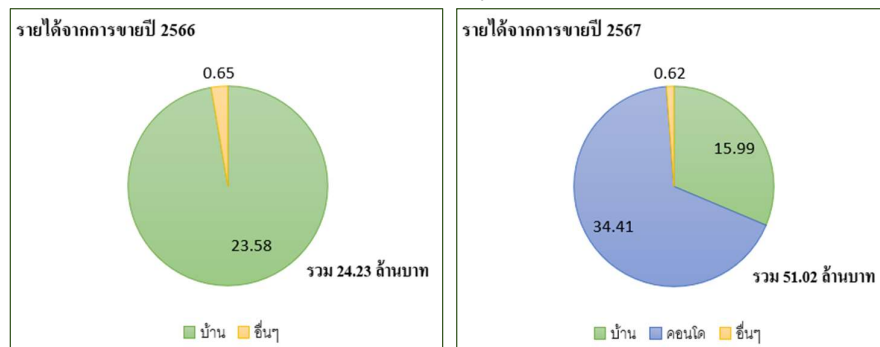
สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2567

- บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย จำนวน 51.02 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 26.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 110.57 เมื่อเทียบกับปีก่อน

เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายโครงการการดิเนีย พัทยา และโครงการแคนน่า คลองสอง ซึ่งไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566



ภาพแสดงการเปรียบเทียบข้อมูลรายได้จากการขาย



ภาพแสดงการแยกประเภทรายได้จากการขาย

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567

รายการ	2567		2566		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	51.02	98.80	24.23	98.58	26.79	110.57
รายได้อื่น	0.62	1.20	0.35	1.42	0.27	77.14
รวมรายได้	51.64	100.00	24.58	100.00	27.06	110.09
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	30.72	59.49	15.01	61.07	15.71	104.66
ค่าใช้จ่ายในการขาย	5.57	10.79	1.23	5.00	4.34	352.85
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.08	15.65	8.06	32.79	0.02	0.25
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	2.00	3.87	1.43	5.82	0.57	39.86
รวมค่าใช้จ่าย	46.37	89.79	25.73	104.68	20.64	80.22
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ทางการเงิน	5.27	10.21	(1.15)	(4.68)	6.42	558.26
ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และ รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้						
รายได้ทางการเงิน	0.05	0.10	0.06	0.24	(0.01)	(16.67)
ต้นทุนทางการเงิน	(3.50)	(6.78)	(3.37)	(13.71)	0.13	3.86
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.67)	(1.30)	1.10	4.48	(1.77)	(160.91)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1.15	2.23	(3.36)	(13.67)	4.51	134.23
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(0.39)	(0.76)	0.78	3.17	(1.17)	(150.00)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	0.76	1.47	(2.58)	(10.50)	3.34	129.46

● **รายได้รวม**

○ **รายได้จากการขาย**

รายได้จากการขายของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 51.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.80 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 26.79 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 110.57 ซึ่งเป็นผลจากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการแคนน่า พัทยา และรับรู้รายได้จากการขายโครงการกรังด์ิเนีย พัทยา และโครงการแคนน่า คลองสอง ซึ่งไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566

○ **รายได้อื่น**

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าอาคาร, รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 0.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.20 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.27 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.14 ซึ่งเป็นผลจากรายได้อื่น ๆ และไม่เป็นสาระสำคัญ

● **ค่าใช้จ่ายรวม**

○ **ต้นทุนขาย**

บริษัทฯ มีต้นทุนขาย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 30.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.49 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 15.71 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 104.66 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์

- ค่าใช้จ่ายในการขาย
ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 5.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.79 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 4.34 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 352.85 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์, ค่าใช้จ่ายเพื่อส่งเสริมการขาย, ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด, และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย ที่สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในการขายโครงการการดิเนีย พัทยา บริษัทฯ จ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนขายที่แนะนำลูกค้าให้กับโครงการ โดยคำนวณจากยอดรายได้จากการขายที่เกิดขึ้นจริง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหาร
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 10.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.52 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 0.59 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.22 เกิดจากการบริหารงานโครงการที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน
- กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้
บริษัทฯ มีผลกำไรก่อนรายได้ทางการเงิน ต้นทุนทางการเงิน ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 5.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 558.26 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ทำให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นด้วย ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าตอบแทนผู้บริหารในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 39.55 และอัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 39.79 ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	2567	2566
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	39.55	37.55
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	39.79	38.07

- ต้นทุนทางการเงิน
ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 3.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.78 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 0.13 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.86 เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะยาวที่เพิ่มขึ้นในปี 2567 จากการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
- ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม
บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการเข้าร่วมลงทุนในบริษัท เอ็ม. ที. เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (“บริษัทร่วม”) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนที่ชำระแล้ว ซึ่งบริษัทร่วมประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการไอดีลล์ ในอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนดังกล่าว สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 0.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.30 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนที่รับรู้ส่วนแบ่งกำไรคิดเป็นจำนวน 1.77 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 160.91 เกิดจากบริษัทร่วมมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการไอดีลล์น้อยลง แต่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มขึ้นเนื่องจากอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่คือโครงการไอดีลล์ มาบโป่ง ในอำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

- **กำไรสุทธิ**

บริษัทฯ มีผลกำไรสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 0.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.47 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 3.34 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 129.46 เนื่องจากในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	31 มีนาคม 2567		31 ธันวาคม 2566			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	831.79	100	810.27	100.00	21.52	2.66
หนี้สินรวม	370.65	44.56	349.89	43.18	20.76	5.93
ส่วนของผู้ถือหุ้น	461.14	55.44	460.38	56.82	0.76	0.17

- **สินทรัพย์**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 831.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 21.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.66 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้ำคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, ห้องชุด, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, ที่ดินรอการพัฒนา, เงินลงทุนในบริษัทร่วม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเกิดจากสินค้ำคงเหลือประมาณ 29.17 ล้านบาท แต่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 7.95 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่าก่อสร้างในสินค้ำคงเหลือและรายการอื่นๆที่เพิ่มขึ้นลดลงอย่างไม่เป็นสาระสำคัญส่งผลให้ในภาพรวมสินทรัพย์เพิ่มขึ้น

- **หนี้สิน**

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 370.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 20.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.93 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น จำนวน 15.25 ล้านบาท ทั้งนี้ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวม 287.18 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 461.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 0.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.17 โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีผลประกอบการกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 0.76 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	31 มีนาคม	
		2567	2566
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	39.79	38.07
อัตราส่วนกำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	1.47	(10.50)
		31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.80	0.76

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระพันธ์ จักรไพศาล)

กรรมการผู้จัดการ