

วันที่ 14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ  
ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

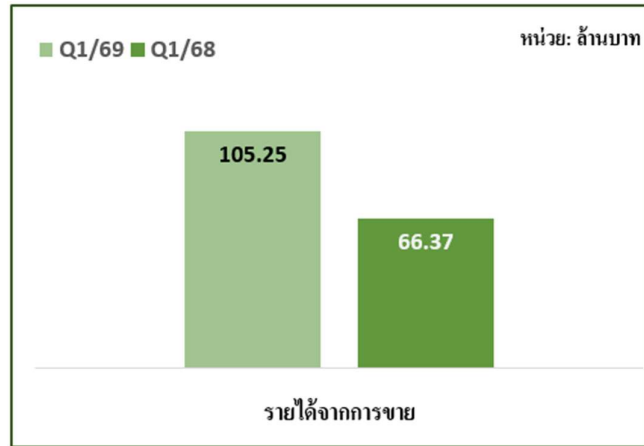
ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

### สรุปภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจและผลการดำเนินงานที่สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2569

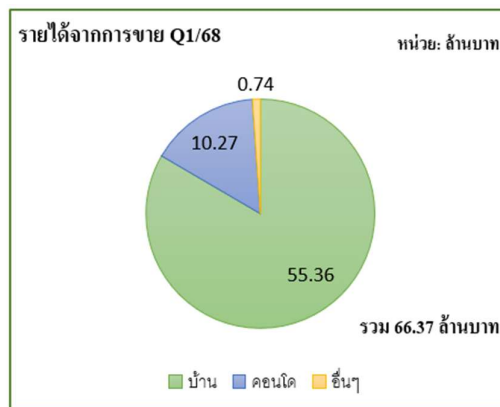
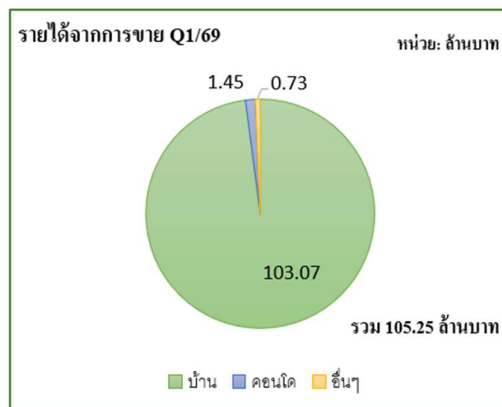
- จากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและกฎเกณฑ์ทางการเงินที่เข้มงวด ประกอบกับวิกฤตภาวะสงครามตะวันออกกลาง ส่งผลให้ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากหลายด้าน เช่น ต้นทุนการผลิตค่าขนส่ง ค่าวัสดุก่อสร้างทยอยปรับขึ้นราคา สำหรับไตรมาส 1/2569 บริษัทฯยังไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องต้นทุนก่อสร้างเนื่องจากเป็นการขายบ้านสต็อก สำหรับการก่อสร้าง ณ ปัจจุบันบริษัทฯให้ความสำคัญกับการถือราคาวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อควบคุมต้นทุนการก่อสร้างอย่างเป็นระบบ ทั้งนี้เห็นครัวเรือนยังคงตัวอยู่ในระดับสูงทำให้ความสามารถในการก่อหนี้ใหม่ของผู้ซื้อลดลง อัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารยังคงตัวในระดับสูง ทั้งนี้ในปี 2568 รัฐบาลได้ออกมาตรการมาเพื่อช่วยพยุงตลาดสำหรับการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง และผ่อนคลายมาตรการ LTV การกู้บ้านหลังแรกที่สามารถให้ผู้กู้ได้เกิน 100% โดยบริษัทฯได้มีการปรับปรุงกระบวนการทำงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เพื่อไม่ให้เสียโอกาสในการขายและเน้นกลยุทธ์การทำการตลาดให้เป็นไปตามยุคสมัย
- จากปี 2568 บริษัทฯมีโครงการใหม่ชื่อ โครงการ คีล่า ที่มีการเปิดตัวและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 จึงเป็นโครงการที่เพิ่มยอดขายในไตรมาส 1/2569
- สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 1/2569 บริษัทฯมีรายได้จากการขาย 105.25 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก 3 เดือนไตรมาส 1/2568 จำนวน 38.88 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่อเนื่องที่มากกว่าปี 2568 และจากโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการในระหว่างปี 2568 ได้แก่ โครงการคีล่า
- ปัจจุบันบริษัทฯได้เข้าซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ชื่อ โครงการ ซีโคญา โดยมีแผนเปิดตัวในปี 2569 เพื่อเพิ่มยอดขายของบริษัทฯให้เติบโตขึ้น



JAKPAISAN ESTATE



ภาพแสดงการเปรียบเทียบข้อมูลรายได้จากการขาย



ภาพแสดงการแยกประเภทรายได้จากการขาย

**การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569**

รายการ	Q1/2569		Q1/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	105.25	95.58	66.37	98.72	38.88	58.58
รายได้ดอกเบี้ย	0.03	0.02	0.04	0.06	(0.01)	(25.00)
รายได้อื่น	4.84	4.40	0.82	1.22	4.02	490.24
<b>รวมรายได้</b>	<b>110.12</b>	<b>100.00</b>	<b>67.23</b>	<b>100.00</b>	<b>42.89</b>	<b>63.80</b>
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	66.73	60.60	45.10	67.08	21.63	47.96
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7.07	6.42	4.32	6.43	2.75	63.66
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.58	11.42	11.16	16.60	1.42	12.72
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>86.38</b>	<b>78.44</b>	<b>60.58</b>	<b>90.11</b>	<b>25.80</b>	<b>42.59</b>
กำไรก่อนรายได้ทางการเงิน	23.74	21.56	6.65	9.89	17.09	256.99
ต้นทุนทางการเงิน และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						
ต้นทุนทางการเงิน	(1.73)	(1.57)	(3.79)	(5.64)	2.06	(54.35)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22.01	19.99	2.86	4.25	19.15	669.58



JAKPAISAN ESTATE

รายการ	Q1/2569		Q1/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4.48)	(4.07)	(0.58)	(0.86)	(3.90)	672.41
กำไรสุทธิสำหรับงวด	17.53	15.92	2.28	3.39	15.25	668.86
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี	(0.51)	(0.46)	-	-	(0.51)	100.00
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	17.02	15.46	2.28	3.39	14.74	646.49

● รายได้รวม

○ รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 1/2569 บริษัทมีรายได้จากการขาย 105.25 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1/2568 จำนวน 38.88 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.58 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่อเนื่องที่มากกว่าปี 2568 และจากโครงการใหม่ที่เปิดดำเนินการในระหว่างปี 2568 ได้แก่ โครงการศิลา ทั้งนี้ที่รายได้ของบริษัทเติบโตขึ้นเนื่องบริษัทมีการปรับกลยุทธ์ในการทำการตลาด ราคา และโปรโมชั่นที่ส่งผลต่อการรับรู้และความสนใจต่อลูกค้า และประกอบกับในระหว่างปี 2568 ภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น

○ รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาจากลูกค้า, รายได้ค่าเช่าอาคาร และรายได้สาธารณูปโภคส่วนกลาง และในระหว่างไตรมาส 1/2569 มีรายได้อื่นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 4.04 ล้านบาท โดยไตรมาส 1/2569 บริษัทมีรายได้อื่น 4.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.40 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.02 ล้านบาท

● ค่าใช้จ่ายรวม

○ ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนขายสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 1/2569 จำนวน 66.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.60 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 21.63 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.96 ซึ่งสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น อัตราค่าไถ่ที่ดินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 36.49 (สัดส่วนต้นทุนขาย ร้อยละ 63.51)

ทั้งนี้บริษัทจะพยายามรักษาค่าไถ่ที่ดินของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของรายได้จากการขาย และจะทำการทบทวนต้นทุนการก่อสร้างอย่างถี่ถ้วนเพื่อรักษาอัตราค่าไถ่ที่ดินให้อยู่ในเกณฑ์

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	2569	2568
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจ	36.49	31.80
อสังหาริมทรัพย์		
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	36.60	32.05

- ค่าใช้จ่ายในการขาย  
ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 1/2569 จำนวน 7.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.42 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 2.75 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.66 สอดคล้องไปกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าการตลาดและค่าคอมมิชชั่น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  
ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 1/2569 เท่ากับ 12.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.42 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1.42 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.72 ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2568 และมีค่าใช้จ่ายนายความดำเนินคดีความฟ้องร้อง โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการโครงการ เป็นต้น
- **ต้นทุนทางการเงิน**  
ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 1/2569 เท่ากับ 1.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.57 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2.06 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 54.35 เนื่องจากในระหว่างเดือนมิถุนายน 2568 บริษัทมีการปลดหนี้และขายที่ดินเปล่าโครงการนวลจันทร์ทำให้หนี้สินลดลงจำนวน 84.90 ล้านบาท ประกอบกับการปลดภาระหนี้สินเงินกู้บางส่วนเพิ่มในระหว่างปี ส่งผลให้ดอกเบี้ยจากหนี้สินดังกล่าวลดลง อีกทั้งในระหว่างปีธนาคารประกาศลดอัตราดอกเบี้ยการให้สินเชื่อจึงส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายปี 2569 ลดลงจากปีก่อน
- **กำไรเบ็ดเสร็จรวม**  
สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 1/2569 บริษัทมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 17.02 ล้านบาท และสำหรับไตรมาส 1/2568 บริษัทมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 2.28 ล้านบาท กำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2569 เมื่อเทียบกับปีก่อนนั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 14.74 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 646.49 เนื่องจากในปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการบ้านแนวราบส่งผลให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นตามปริมาณการขาย และทำให้กำไรเบ็ดเสร็จรวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปีก่อน

**การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน**

งบฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	31 มีนาคม 2569		31 ธันวาคม 2568			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	766.20	100.00	770.04	100.00	(3.84)	(0.50)
หนี้สินรวม	235.67	30.76	256.53	33.31	(20.86)	(8.13)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	530.53	69.24	513.51	66.69	17.02	3.31

● **สินทรัพย์**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 766.20 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 3.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.50 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้ำคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, บ้าน และห้องชุดระหว่างก่อสร้าง, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (เงินลงทุน) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น ทั้งนี้สินทรัพย์ที่ลดลง ได้แก่ สินค้ำคงเหลือเนื่องจากการออกรวมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในระหว่างไตรมาส 1/2569 และลดลงจากการปรับมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น(เงินลงทุน) และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้ส่วนที่เพิ่มขึ้นได้แก่สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจากเงินมัดจำในการซื้อที่ดินจำนวน 10 ล้านบาท

● **หนี้สิน**

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 235.67 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 20.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.13 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงรวมประมาณ 12.05 ล้านบาท เกิดจากการปลอดหนี้เงินกู้ยืมธนาคารเพื่อออกรวมสิทธิ์บ้านจัดสรร ห้องชุด ในระหว่างไตรมาส 1/2569 และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 13.69 ล้านบาท ประกอบกับเจ้าหนี้เงินประกันและภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้นประมาณ 3.74 ล้านบาท ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้แก่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยคือเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมมูลค่า 168.93 ล้านบาท

● **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 530.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 17.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.31 โดยเกิดจากผลกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับไตรมาส 1/2569

**งบกระแสเงินสด**

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1.79)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	7.97
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(13.54)
<b>กระแสเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(7.36)</b>

สำหรับไตรมาส 1/2569 พบว่าบริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ เนื่องจากในไตรมาส 1/2569 กระแสเงินสดใช้ไปเกิดจากเดือนมีนาคมบริษัทได้มีการจ่ายชำระเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินโครงการใหม่จำนวน 10.00 ล้านบาท ประกอบกับมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมธนาคารจากการปลอดจำนองเพื่อออกรวมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ส่งผลให้กระแสเงินสดสุทธิในระหว่างไตรมาสดลดลง 7.36 ล้านบาท

**การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

รายการ	หน่วย	31 มีนาคม	
		2569	2568
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	15.92	3.39
		<b>31 มีนาคม 2569</b>	<b>31 ธันวาคม 2568</b>
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	2.99	8.04
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	3.45	8.15
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.44	0.50

**การดำเนินงานในไตรมาส 2569**

สำหรับการดำเนินธุรกิจในปี 2569 บริษัทจะเน้นการสร้างตัวตนในวงกว้างให้ลูกค้ารู้จักและจดจำในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ผ่านการสร้าง ตัวตนของแบรนด์ (Brand Identity) และการรับรู้ของลูกค้าในพื้นที่อย่างเป็นระบบ เพื่อให้บริษัทเป็นผู้พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ที่ลูกค้านึกถึงเป็นอันดับต้น ๆ ในทำเลที่มีโครงการตั้งอยู่

อีกทั้ง การพัฒนาแบบบ้านที่ตอบโจทย์การใช้งานในราคาที่เข้าถึงได้ทั้งโครงการในปัจจุบันและอนาคต การออกแบบที่ “ใช้งานได้จริงทุกตารางเมตร” และไม่ไหลไปสู่สงครามราคา เน้นการสร้างความแตกต่างผ่าน การออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์ การใช้งานจริงของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ในราคาที่เข้าถึงได้ โดยให้ความสำคัญกับฟังก์ชัน พื้นที่ใช้สอย และความคุ้มค่า มากกว่าความหรูหราที่ไม่จำเป็น

โดยทั้งหมดจะเป็นแผนที่บริษัทคาดการณ์ว่าจะเป็นส่วนช่วยสำคัญในปี 2569 ให้บริษัทสามารถขยายโครงการได้อย่าง ต่อเนื่องในพื้นที่ที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ และสามารถที่จะต่อยอดให้กับบริษัทเติบโตได้อย่างยั่งยืน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระพันธ์ จักรไพศาล)

กรรมการผู้จัดการ