

วันที่ 12 สิงหาคม 2569

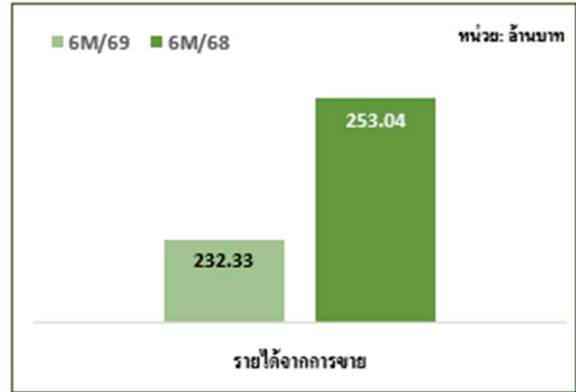
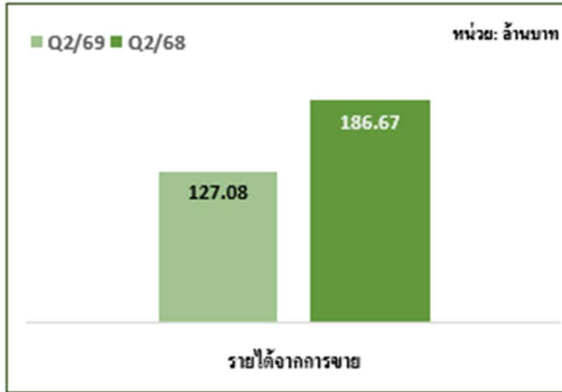
เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

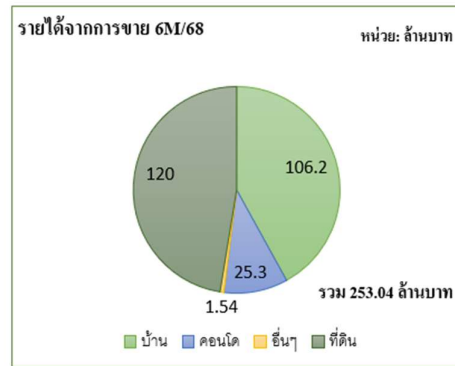
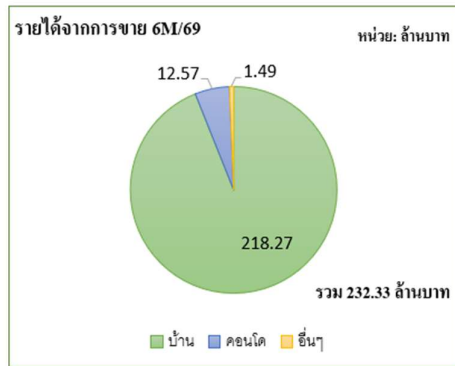
ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 12 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปภาพรวมการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานที่สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2569

- จากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและกฎเกณฑ์ทางการเงินที่เข้มงวด ประกอบกับวิกฤตในตะวันออกกลางจากภาวะสงครามส่งผลให้ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากหลายด้าน เช่น ต้นทุนการผลิตค่าขนส่ง ค่าวัสดุก่อสร้างทยอยปรับขึ้นราคา สำหรับ 3 เดือนและ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 บริษัทขายบ้านสต็อกและบ้านที่สร้างในช่วงไตรมาส 1/2569 ซึ่งมีผลกระทบต่อดัชนีบางส่วนจากการปรับราคาวัสดุก่อสร้างเนื่องจากบริษัทมีการถือครองราคาวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้าจึงไม่ได้ส่งผลกระทบต่อมากในไตรมาสที่ผ่านมาสำหรับการทยอยสร้างใหม่บริษัทสร้างอย่างค่อยเป็นค่อยไปและบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการถือครองราคาวัสดุก่อสร้างและทำสัญญางานก่อสร้างล่วงหน้าสำหรับแผนงานที่วางไว้เพื่อควบคุมและลดผลกระทบต้นทุนการก่อสร้าง ทั้งนี้ในเดือนมิถุนายนปี 2569 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ขยายระยะเวลาผ่อนคลายนโยบายการกำหนดเพดานอัตราส่วนการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยออกไปอีก 1 ปี โดยให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันอยู่ที่ 100% สำหรับสินเชื่อบ้านหลังแรกที่มีมูลค่าราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และรัฐบาลได้ขยายระยะเวลามาตรการการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท เพื่อเป็นการสนับสนุนให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อีกทั้งบริษัทได้มีการปรับปรุงกระบวนการทำงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เพื่อไม่ให้เสียโอกาสในการขายและเน้นกลยุทธ์การทำการตลาดให้เป็นไปตามยุคสมัย
- จากปลายปี 2568 บริษัทมีโครงการใหม่ซื้อ โครงการคิล่าที่มีการเปิดตัวและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 จึงเป็นโครงการที่เพิ่มยอดขายสำหรับ 3 เดือนและ 6 เดือนในไตรมาส 2/2569
- สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 บริษัทมีรายได้จากการขาย 127.08 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก 3 เดือนไตรมาส 2/2568 จำนวน 60.41 ล้านบาท (สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2568 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินโครงการนวลจันทร์ 120 ล้านบาท) จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่อเนื่องที่มากกว่าปี 2568, โครงการคิล่าที่เปิดดำเนินการและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในระหว่างปี 2568 และจากโครงการไพน์ คอนโด เฟสใหม่ที่มีการเปิดโครงการเมื่อวันที่ 6/6/2569 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาส 2/2569
- ในระหว่างไตรมาส 2/2569 บริษัทได้เข้าซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ซื้อโครงการ ซีโคญา เพื่อเพิ่มยอดขายบริษัทให้เติบโตขึ้น ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการพัฒนาและคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดโครงการได้ในช่วงไตรมาส 4/2569



ภาพแสดงการเปรียบเทียบข้อมูลรายได้จากการขาย



ภาพแสดงการแยกประเภทรายได้จากการขาย

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569

รายการ	Q2/2569		Q2/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)		6M/2569		6M/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้จากการขาย-โครงการจัดสรร	127.08	99.27	66.67	35.58	60.41	90.61	232.33	97.56	133.04	52.25	99.29	74.63
รายได้จากการขาย-ที่ดินเปล่า	-	-	120.00	64.04	(120.00)	(100.00)	-	-	120.00	47.13	(120.00)	(100.00)
รายได้ดอกเบี้ย	0.04	0.03	0.06	0.03	(0.02)	(33.33)	0.07	0.03	0.10	0.03	(0.03)	(30.00)
รายได้อื่น	0.89	0.70	0.66	0.35	0.23	34.85	5.73	2.41	1.49	0.59	4.24	284.56
รวมรายได้	128.01	100.00	187.39	100.00	(59.38)	(31.69)	238.13	100.00	254.63	100.00	(16.50)	(6.48)
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนขาย-โครงการจัดสรร	77.61	60.63	45.87	24.48	31.74	69.20	144.34	60.61	90.97	35.73	53.37	58.67
ต้นทุนขาย-ที่ดินเปล่า	-	-	105.05	56.06	(105.05)	(100.00)	-	-	105.05	41.26	(105.05)	(100.00)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	9.20	7.19	10.14	5.41	(0.94)	(9.27)	16.27	6.83	14.45	5.67	1.82	12.60
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13.11	10.24	12.20	6.51	0.91	7.46	25.69	10.79	23.37	9.18	2.32	9.93
รวมค่าใช้จ่าย	99.92	78.06	173.26	92.46	(73.34)	(42.33)	186.30	78.23	233.84	91.84	(47.54)	(20.33)
กำไรก่อนรายได้ทางการเงินและ	28.09	21.94	14.13	7.54	13.96	98.80	51.83	21.77	20.79	8.16	31.04	149.30
ต้นทุนทางการเงิน และ												
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้												
ต้นทุนทางการเงิน	(2.16)	(1.69)	(4.28)	(2.28)	2.12	(49.53)	(3.89)	(1.63)	(8.07)	(3.17)	4.18	(51.80)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25.93	20.26	9.85	5.26	16.08	163.25	47.94	20.13	12.72	5.00	35.22	276.89
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(5.30)	(4.14)	(2.06)	(1.10)	(3.24)	157.28	(9.78)	(4.11)	(2.65)	(1.04)	(7.13)	269.06
กำไรสุทธิสำหรับงวด	20.63	16.12	7.79	4.16	12.84	164.83	38.16	16.02	10.07	3.95	28.09	278.95



JAKPAISAN ESTATE

รายการ	Q2/2569		Q2/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)		6M/2569		6M/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน ในตราสารทุนที่กำหนดให้วัด มูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จ-สุทธิจากภาษี	(0.51)	(0.40)	-	-	0.51	100.00	(1.02)	(0.43)	-	-	1.02	100.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับ งวด	20.12	15.72	7.79	4.16	12.33	158.28	37.14	15.60	10.07	3.95	27.07	268.82

● รายได้รวม

○ รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายโครงการจัดสรร สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 บริษัทมีรายได้จากการขาย 127.08 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก 3 เดือนไตรมาส 2/2568 จำนวน 60.41 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.61 สำหรับรายได้จากการขาย 6 เดือนไตรมาส 2/2569 จำนวน 232.33 เพิ่มขึ้นจาก 6 เดือนไตรมาส 2/2568 จำนวน 99.29 คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.63

สำหรับรายได้จากการขายที่ดินเปล่า 3 เดือนและ 6 เดือนไตรมาส 2/2568 มีรายได้จากการขายที่ดินรอกการพัฒนาจำนวน 120 ล้านบาท จากระยะ 3 เดือน จำนวน 186.67 ล้านบาท และ 6 เดือน จำนวน 253.04 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบรายได้จากการขายบ้านและคอนโดเพิ่มขึ้นมาจากจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่อเนื่องที่มากกว่าปี 2568 และจากโครงการคิลาที่เป็นโครงการใหม่ที่มีโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2568 และโครงการไพนธ์ คอนโด เฟสใหม่ ที่เปิดโครงการและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2569 ทั้งนี้รายได้ของบริษัทเติบโตขึ้นเนื่องบริษัทมีการปรับกลยุทธ์ในการทำการตลาด ราคา และโปรโมชั่นที่ส่งผลต่อการรับรู้และความสนใจต่อลูกค้า และในระหว่างปี 2569 รัฐบาลขยายระยะเวลาลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจองจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 เพื่อเป็นมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น

○ รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาจากลูกค้า, รายได้ค่าเช่าอาคาร และรายได้สาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 0.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.70 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดก่อนของปีเดียวกัน 0.23 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.85 และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 มีรายได้อื่นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 4.04 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2569 บริษัทมีรายได้อื่น 5.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.41 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 284.56

● ค่าใช้จ่ายรวม

○ ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการจัดสรร สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 จำนวน 77.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.63 ของรายได้รวม และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 จำนวน 144.34 คิดเป็นร้อยละ 60.61 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบต้นทุนขายจากโครงการบ้านจัดสรรและห้องชุด



JAKPAISAN ESTATE

สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 31.74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.20 สำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 53.37 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.67 ซึ่งสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้โครงการจัดสรรที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการจัดสรรหรือห้องชุดอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ย 3 เดือนไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ร้อยละ 38.84 และ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 อยู่ที่ร้อยละ 37.77 (สัดส่วนต้นทุนขาย 3 เดือนอยู่ที่ร้อยละ 61.16 และ 6 เดือน อยู่ที่ร้อยละ 62.23)

ทั้งนี้บริษัทจะพยายามรักษากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของรายได้จากการขาย และจะทำการทบทวนต้นทุนการก่อสร้างอย่างถี่ถ้วนเพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในเกณฑ์

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	Q2/2569	Q2/2568	6M/2569	6M/2568
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	38.84	19.01	37.77	22.34
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	38.93	19.15	37.87	22.53
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดินเปล่ารอการพัฒนา)	-	30.94	-	31.37

○ ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 จำนวน 9.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.19 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 0.94 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.27 เนื่องจากปี 2568 มีค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่าในระหว่างไตรมาส 2/2568 สำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 เท่ากับ 16.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1.82 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.60 สอดคล้องไปกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในระหว่างงวดมีค่าใช้จ่ายในการเปิดตัวโครงการใหม่ คอนโด เฟสใหม่, ค่าคอมมิชชั่นของพนักงานและเอเยนต์ ปัจจุบันบริษัทมีการขายผ่านเอเยนต์โดยมีอัตราค่าคอมมิชชั่นที่ร้อยละ 3 ต่อยอดขาย ส่งผลให้ร้อยละของค่าใช้จ่ายต่อรายได้จากการขายอยู่ในอัตราที่สูง ทั้งนี้ปี 2569 บริษัทมีการเน้นโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ซึ่งรวมถึงการโฆษณาผ่านอินฟลูเอนเซอร์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในงวดเดียวกัน

○ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 เท่ากับ 13.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.24 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 0.91 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.46 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 เท่ากับ 25.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.79 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 2.32 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.93 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการคัสลา ที่เพิ่มขึ้นในกลางปี 2568 และโครงการซีโคญาที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด 2569 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการโครงการ เป็นต้น

- **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และ ตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 เท่ากับ 2.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.69 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2.12 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 49.53 สำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 เท่ากับ 3.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.63 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 4.18 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 51.80 เนื่องจากในระหว่างเดือนมิถุนายน 2568 บริษัทมีการปลดภาระหนี้และขายที่ดินเปล่าโครงการนวลจันทร์ ทำให้หนี้สินลดลงจำนวน 84.90 ล้านบาท ประกอบกับการปลดภาระหนี้สินเงินกู้บางส่วนในระหว่างงวด ปัจจุบันบริษัทมีการปลดภาระหนี้สินเงินกู้โครงการกับธนาคารในบางโครงการ จึงส่งผลให้ดอกเบี้ยจากหนี้สินดังกล่าวลดลง

ทั้งนี้ระหว่างงวดทางธนาคารได้ประกาศลดอัตราดอกเบี้ยการให้สินเชื่อเล็กน้อยจึงส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายปี 2569 ลดลงจากปีก่อนด้วย

- **กำไรเบ็ดเสร็จรวม**

สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 บริษัทมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 20.12 ล้านบาท และสำหรับไตรมาส 2/2568 บริษัทมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 7.79 ล้านบาท สำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 37.14 ล้านบาท และ 6 เดือนไตรมาส 2/2568 เท่ากับ 10.07 ล้านบาท กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 2/2569 เมื่อเทียบกับปีก่อนนั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 12.33 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 158.28 และสำหรับ 6 เดือนไตรมาส 2/2569 เพิ่มขึ้นจำนวน 27.07 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 268.82 เนื่องจากในปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจากโครงการบ้านจัดสรรและห้องชุดส่งผลให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นตามปริมาณการขาย และทำให้กำไรเบ็ดเสร็จรวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปีก่อน

สำหรับขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีเป็นรายการรับรู้ประมาณผลการดำเนินงานสำหรับ 3 เดือนและ 6 เดือน ของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (เงินลงทุนในบริษัทเอ็มทีเอส)

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

งบฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	30 มิถุนายน 2569		31 ธันวาคม 2568			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	814.13	100.00	770.04	100.00	44.09	5.73
หนี้สินรวม	281.09	34.53	256.55	33.32	24.54	9.57
ส่วนของผู้ถือหุ้น	533.04	65.47	513.49	66.68	19.55	3.81

- **สินทรัพย์**

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 814.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 44.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.73 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้างเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, บ้านและห้องชุดระหว่างก่อสร้าง, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (เงินลงทุนในบริษัทร่วม) และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ สินค้าคงเหลือจากโครงการใหม่ที่มีการสร้างแล้วเสร็จในระหว่างไตรมาส 2/2569 ได้แก่ โครงการไพน์ คอนโด เฟสใหม่และจากโครงการซีโคญาซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา

- **หนี้สิน**

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 281.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 24.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.57 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 25.54 ล้านบาท เกิดจากเบิกใช้เงินเบิกเกินบัญชีเพื่อใช้สำหรับการเร่งงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและตามแผนการโอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้า และรับเงินกู้สำหรับโครงการไพน์คอนโดและโครงการซีโคญาในระหว่างไตรมาส 2/2569 และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 6.09 ล้านบาท ประกอบกับเจ้าหนี้เงินประกันและภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้นประมาณ 4.90 ล้านบาท ทั้งนี้ ส่วนประกอบหลักของหนี้สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ได้แก่ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยคือเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมมูลค่า 203.60 ล้านบาท

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 533.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 19.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.81 โดยเกิดจากผลกำไรจากการดำเนินงานที่เป็นกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับ 6 เดือน ปี 2569 จำนวน 38.16 ล้านบาท และในระหว่างไตรมาส 2/2569 บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 จำนวน 17.59 ล้านบาท และบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (เงินลงทุนในบริษัทเอ็มทีเอส) จำนวน 1.02 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 19.55 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(23.72)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	7.95
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(3.68)
กระแสเงินสดลดลงสุทธิ	(12.09)

สำหรับไตรมาส 2/2569 พบว่าบริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิส่วนใหญ่ส่งผลมาจากกระแสเงินสดในการดำเนินงานโดยถึงแม้ว่าบริษัทจะมีกระแสเงินสดรับจากการโอนกรรมสิทธิ์ แต่เนื่องจากบริษัทเร่งการก่อสร้างและประกอบกับในไตรมาส 2/2569 มีการเพิ่มโครงการจึงทำให้กระแสเงินสดลดลง ประกอบกับในไตรมาส 2/2569 บริษัทจ่ายเงินปันผลจึงส่งผลให้กระแสเงินสดสุทธิในระหว่างไตรมาสลดลง 12.09 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	30 มิถุนายน	
		2569	2568
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	16.02	3.95
		30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	12.28	8.03
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	13.52	8.17
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.53	0.50

การดำเนินงานในไตรมาส 2569

สำหรับการดำเนินธุรกิจในปี 2569 บริษัทจะเน้นการสร้างตัวตนในวงกว้างให้ลูกค้ารู้จักและจดจำในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ผ่านการสร้าง ตัวตนของแบรนด์ (Brand Identity) และการรับรู้ของลูกค้าในพื้นที่อย่างเป็นระบบ เพื่อให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่ลูกค้านึกถึงเป็นอันดับต้น ๆ ในทำเลที่มีโครงการตั้งอยู่ โดยมีแผนจะลงทุนขยายโครงการในพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มในช่วงปี 2569 - 2570

อีกทั้ง การพัฒนาแบบบ้านที่ตอบโจทย์การใช้งานในราคาที่เข้าถึงได้ทั้งโครงการในปัจจุบันและอนาคต การออกแบบที่ “ใช้งานได้จริงทุกตารางเมตร” และไม่ไหลไปสู่สงครามราคา เน้นการสร้างแตกต่างผ่าน การออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์การใช้งานจริงของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ในราคาที่เข้าถึงได้ โดยให้ความสำคัญกับฟังก์ชัน พื้นที่ใช้สอย และความคุ้มค่า มากกว่าความหรูหราที่ไม่จำเป็น

โดยทั้งหมดจะเป็นแผนที่บริษัทคาดการณ์ว่าจะเป็นส่วนช่วยสำคัญในปี 2569 ให้บริษัทสามารถขยายโครงการได้อย่างต่อเนื่องในพื้นที่ที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ และสามารถที่จะต่อยอดให้กับบริษัทเติบโตได้อย่างยั่งยืน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระพันธ์ จักรไพศาล)

กรรมการผู้จัดการ