JAKPAISAN ESTATE

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2569

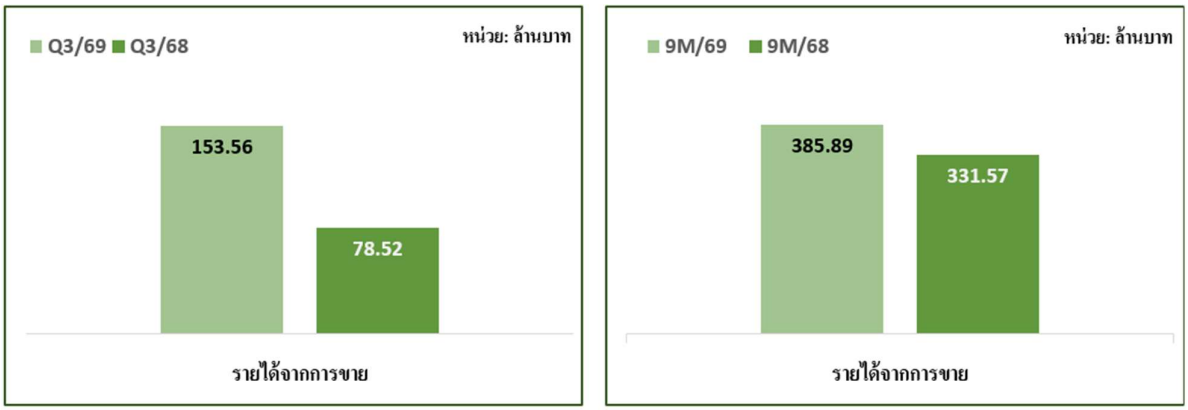
เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

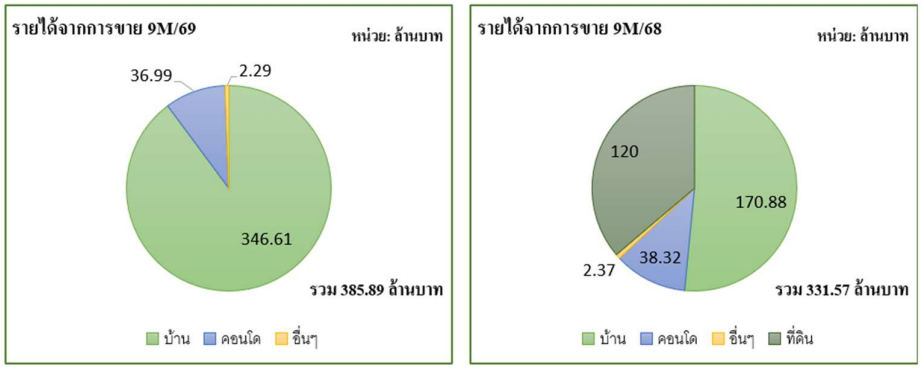
ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2569 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>สรุปภาพรวมการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานที่สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2569</u>

- จากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้าและกฎเกณฑ์ทางการเงินที่เข้มงวด ประกอบกับวิกฤตในตะวันออกกลางจากภาวะสงครามส่งผลให้ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากหลายด้าน เช่น ต้นทุนการผลิต ค่าขนส่ง ค่าวัสดุก่อสร้างทยอยปรับขึ้นราคา สำหรับ 3 เดือนและ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 บริษัทขายบ้านสต๊อกและบ้านที่สร้างในระหว่างปี 2569 สำหรับบ้านที่มีการก่อสร้างในช่วงไตรมาส 2-3 จะได้รับผลกระทบของต้นทุนที่สูงขึ้นจากการปรับราคาวัสดุก่อสร้าง (ผลิตภัณฑ์จากเหล็ก,สุขภัณฑ์,กระเบื้อง,ผลิตภัณฑ์คอนกรีต และต้นทุนค่าขนส่ง) สำหรับงานก่อสร้างบริษัทสร้างอย่างค่อยเป็นค่อยไปและบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการล็อกราคาวัสดุก่อสร้างและทำสัญญางานก่อสร้างล่วงหน้าสำหรับแผนงานที่วางไว้เพื่อควบคุมและลดผลกระทบการผันผวนของต้นทุน ทั้งนี้ในเดือนมิถุนายนปี 2569 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ขยายระยะเวลาผ่อนคลายเกณฑ์การกำหนดเพดานอัตราส่วนการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยออกไปอีก 1 ปี โดยให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันอยู่ที่ 100% สำหรับสินเชื่อบ้านหลังแรกที่มูลค่าราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และรัฐบาลได้ขยายระยะเวลามาตรการการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท เพื่อเป็นการสนับสนุนให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อีกทั้งบริษัทได้มีการปรับปรุงกระบวนการทำงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เพื่อไม่ให้เสียโอกาสในการขายและเน้นกลยุทธ์การทำการตลาดให้เป็นไปตามยุคสมัย
- จากปลายปี 2568 บริษัทมีโครงการใหม่ชื่อ โครงการคีล่าที่มีการเปิดตัวและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 จึงเป็นโครงการที่เพิ่มยอดขายในปี 2569
- ในระหว่างปี 2569 บริษัทได้เข้าซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ชื่อ โครงการซีโคญ่า เพื่อเพิ่มยอดขายบริษัทให้เติบโตขึ้น ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมีบางส่วนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและบางส่วนอยู่ระหว่างการพัฒนา โดยมีการเปิดตัวโครงการในช่วงเดือนตุลาคม 2569
- ในระหว่างไตรมาส 3/2569 บริษัทได้เข้าซื้อและจ่ายเงินมัดจำเพื่อซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างรอการโอนกรรมสิทธิ์และคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดโครงการได้ในช่วงไตรมาส 2/2570



ภาพแสดงการเปรียบเทียบข้อมูลรายได้จากการขาย



ภาพแสดงการแยกประเภทรายได้จากการขาย

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569

รายการ	3M/2569		3M/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)		9M/2569		9M/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้จากการขาย-โครงการจัดสรร	153.56	99.23	78.52	98.71	75.04	95.57	385.89	98.22	211.57	63.31	174.32	82.39
รายได้จากการขาย-ที่ดินเปล่า	-	-		-	-	-	-	-	120.00	35.91	(120.00)	(100.00)
รายได้ดอกเบี้ย	0.03	0.02	0.03	0.04	-	-	0.10	0.03	0.13	0.04	(0.03)	(23.08)
รายได้อื่น	1.16	0.75	1.00	1.25	0.16	16.00	6.89	1.75	2.48	0.74	4.41	177.82
รวมรายได้	**154.75**	**100.00**	**79.55**	**100.00**	**75.20**	**94.53**	**392.88**	**100.00**	**334.18**	**100.00**	**58.70**	**17.57**
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนขาย-โครงการจัดสรร	92.42	59.72	48.46	60.92	43.96	90.71	236.76	60.26	139.42	41.72	97.34	69.82
ต้นทุนขาย-ที่ดินเปล่า	-	-	-	-	-	-	-	-	105.05	31.44	(105.05)	(100.00)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	9.38	6.06	5.90	7.42	3.48	58.98	25.65	6.53	20.35	6.09	5.30	26.04
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.80	8.27	11.19	14.06	1.61	14.39	38.48	9.79	34.57	10.34	3.91	11.31
รวมค่าใช้จ่าย	**114.60**	**74.05**	**65.55**	**82.40**	**49.05**	**74.83**	**300.89**	**76.59**	**299.39**	**89.59**	**1.50**	**0.50**
กำไรจากการดำเนินงาน	**40.15**	**25.95**	**14.00**	**17.60**	**26.15**	**186.79**	**91.99**	**23.41**	**34.79**	**10.41**	**57.20**	**164.42**
ต้นทุนทางการเงิน	(1.99)	(1.29)	(3.29)	(4.14)	(1.30)	(39.51)	(5.88)	(1.50)	(11.36)	(3.40)	(5.48)	(48.24)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**38.16**	**24.66**	**10.71**	**13.46**	**27.45**	**256.30**	**86.11**	**21.92**	**23.43**	**7.01**	**62.68**	**267.52**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(8.56)	(5.53)	(2.12)	(2.67)	6.44	303.77	(18.34)	(4.67)	(4.77)	(1.43)	13.57	284.49
กำไรสุทธิสำหรับงวด	**29.60**	**19.13**	**8.59**	**10.80**	**21.01**	**244.59**	**67.77**	**17.25**	**18.66**	**5.58**	**49.11**	**263.18**

รายการ	3M/2569		3M/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)		9M/2569		9M/2568		เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ-สุทธิจากภาษี	(0.51)	(0.33)	-	-	(0.51)	-	(1.54)	(0.39)	-	-	(1.54)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	29.09	18.80	8.59	10.80	20.50	238.65	66.23	16.86	18.66	5.58	47.57	254.93

- **รายได้รวม**
  - รายได้จากการขาย

    รายได้จากการขายโครงการจัดสรร สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3/2569 บริษัทมีรายได้จากการขาย 153.56 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก 3 เดือนไตรมาส 3/2568 จำนวน 75.04 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.57% สำหรับรายได้จากการขาย 9 เดือนไตรมาส 3/2569 จำนวน 385.89 เพิ่มขึ้นจาก 9 เดือนไตรมาส 3/2568 จำนวน 174.32 คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 82.39

    สำหรับรายได้จากการขายที่ดินเปล่า 9 เดือนในระหว่างปี 2568 มีรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 120 ล้านบาท จากรายได้ 9 เดือน จำนวน 331.57 ล้านบาท

    เมื่อเปรียบเทียบรายได้จากการขายบ้านและคอนโดเพิ่มขึ้นมาจากจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่อเนื่องที่มากกว่าปี 2568 และจากโครงการคีล่าที่เป็นโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2568 และโครงการไพน์ คอนโด เฟสใหม่ ที่เปิดโครงการและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2569 รวมถึงการเพิ่มรูปแบบบ้านใหม่เพื่อเป็นตัวเลือกให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ที่รายได้ของบริษัทเติบโตขึ้นเนื่องบริษัทมีการปรับกลยุทธ์ในการทำการตลาด ราคา และโปรโมชั่นที่ส่งผลต่อการรับรู้และความสนใจต่อลูกค้า และในระหว่างปี 2569 รัฐบาลขยายระยะเวลาลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจำนองถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 เพื่อเป็นมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น

  - รายได้อื่น

    รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาจากลูกค้า, รายได้ค่าเช่าอาคารและรายได้สาธารณูปโภคส่วนกลาง สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3/2569 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 1.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดก่อนของปีเดียวกัน 0.16 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.00 และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 มีรายได้อื่นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 4.04 ล้านบาท ส่งผลให้ในปี 2569 บริษัทมีรายได้อื่น 6.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.75 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 177.82

- **ค่าใช้จ่ายรวม**
  - ต้นทุนขาย

    บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการจัดสรร สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3/2569 จำนวน 92.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.72 ของรายได้รวม และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 จำนวน 236.76 คิดเป็นร้อยละ 60.26 ของรายได้รวม เมื่อเปรียบเทียบต้นทุนขายจากโครงการบ้านจัดสรรและห้องชุด

สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3/2569 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 43.96 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.71 สำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 97.34 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 69.82 ซึ่งสอดคล้องไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้โครงการจัดสรรที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการจัดสรรหรือห้องชุดอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ย 3 เดือนไตรมาส 3/2569 อยู่ที่ร้อยละ 39.74 และ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 อยู่ที่ร้อยละ 38.56 (สัดส่วนต้นทุนขาย 3 เดือนอยู่ที่ร้อยละ 60.26 และ 9 เดือน อยู่ที่ร้อยละ 61.44)
ทั้งนี้บริษัทจะพยายามรักษากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของรายได้จากการขาย และจะทำการทบทวนต้นทุนการก่อสร้างอย่างถี่ถ้วนเพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้อยู่ในเกณฑ์

อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	Q3/2569	Q3/2568	9M/2569	9M/2568
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	39.74	38.12	38.56	26.07
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	39.82	38.29	38.65	26.27
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดินเปล่ารอการพัฒนา)	-	38.12	-	33.88

- ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3/2569 จำนวน 9.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.06 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3.48 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.98 สำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 เท่ากับ 25.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.53 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 5.30 คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.04 เนื่องจากปี 2569 บริษัทมีมูลค่ายอดโอนและยูนิตที่โอนกรรมสิทธิ์มากกว่าปี 2568 สอดคล้องไปกับรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้นและเนื่องจากในระหว่างปีมีค่าใช้จ่ายในการเปิดตัวโครงการไพน์ คอนโด เฟสใหม่, ค่าคอมมิชชันของพนักงานและเอเย่นต์ ปัจจุบันบริษัทมีการขายผ่านเอเย่นต์โดยมีอัตราค่าคอมมิชชั่นที่ร้อยละ 3 ต่อยอดขาย ส่งผลให้ร้อยละของค่าใช้จ่ายต่อรายได้จากการขายเทียบปีนี้ปีก่อนอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น ทั้งนี้ปี 2569 บริษัทมีการเน้นโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ซึ่งรวมถึงการโฆษณาผ่านอินฟูลเอนเซอร์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนในงวดเดียวกัน

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3/2569 เท่ากับ 12.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.27 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1.61 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.39 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 เท่ากับ 38.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.79 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 3.91 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.31 ซึ่งเป็นผลจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการคีล่า ที่เพิ่มขึ้นในกลางปี 2568 ,โครงการซีโคญ่าที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด 2569 และค่าที่ปรึกษาทางเงินสำหรับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารหลักของบริษัทฯ คือ ค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการโครงการ เป็นต้น

- **ต้นทุนทางการเงิน**

  ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และ ตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งต้นทุนทางการเงินสำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3/2569 เท่ากับ 1.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.29 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1.30 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 39.51 สำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 เท่ากับ 5.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนจำนวน 5.48 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 48.24 เนื่องจากในระหว่างเดือนมิถุนายน 2568 บริษัทมีการปลอดภาระหนี้และขายที่ดินเปล่าโครงการนวลจันทร์ ทำให้หนี้สินลดลงจำนวน 84.90 ล้านบาท ประกอบกับการปลอดภาระหนี้สินเงินกู้บางส่วนในระหว่างงวด ปัจจุบันบริษัทมีการหมดภาระหนี้สินเงินกู้โครงการกับธนาคารในบางโครงการ จึงส่งผลให้ดอกเบี้ยจากหนี้สินดังกล่าวลดลง

  ทั้งนี้ระหว่างงวดทางธนาคารได้ประกาศลดอัตราดอกเบี้ยการให้สินเชื่อเล็กน้อยจึงส่งผลให้ดอกเบี้ยจ่ายปี 2569 ลดลงจากปีก่อนด้วย

- **กำไรเบ็ดเสร็จรวม**

  สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3/2569 บริษัทมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 29.09 ล้านบาท และสำหรับไตรมาส 3/2568 บริษัทมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 8.59 ล้านบาท สำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมเท่ากับ 66.23 ล้านบาท และ 9 เดือนไตรมาส 3/2568 เท่ากับ 18.66 ล้านบาท กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด สำหรับ 3 เดือนไตรมาส 3/2569 เมื่อเทียบกับปีก่อนนั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 20.50 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 238.65 และสำหรับ 9 เดือนไตรมาส 3/2569 เพิ่มขึ้นจำนวน 47.57 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 254.93 เนื่องจากในปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจากโครงการบ้านจัดสรรและห้องชุดส่งผลให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นตามปริมาณการขาย และทำให้กำไรเบ็ดเสร็จรวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปีก่อน

  สำหรับขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีเป็นรายการรับรู้ประมาณผลการดำเนินงานสำหรับ 3 เดือนและ 9 เดือน ของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (เงินลงทุนในบริษัทเอ็มทีเอส)

<u>การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน</u>

งบฐานะทางการเงิน	งบการเงินสิ้นสุดวันที่				เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	
	30 กันยายน 2569		31 ธันวาคม 2568			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	799.75	100.00	770.04	100.00	29.71	3.86
หนี้สินรวม	237.62	29.71	256.55	33.32	(18.93)	(7.38)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	562.13	70.29	513.49	66.68	48.64	9.47

- **สินทรัพย์**

  บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 799.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 29.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.86 โดยที่สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ คือสินค้าคงเหลือ ได้แก่ ที่ดิน, บ้านและห้องชุดระหว่างก่อสร้าง, บ้านจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า, สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (เงินลงทุนในบริษัทร่วม) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น

ทั้งนี้สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ สินค้าคงเหลือจากโครงการใหม่ที่มีการสร้างแล้วเสร็จในระหว่างไตรมาส 3/2569 ได้แก่ โครงการไพน์ คอนโด เฟสใหม่และจากโครงการซีโคญ่าบางส่วน

- **หนี้สิน**

  บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 237.62 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 18.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.38 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนประมาณ 22.02 ล้านบาท โดยเฉพาะเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมถึงเจ้าหนี้การค้าที่ลดลง เนื่องจากในช่วงปลายปี 2568 บริษัทฯ ได้เร่งดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ประกอบกับบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมและสิ้นสุดภาระหนี้เงินกู้ของโครงการแคนน่าคลองสอง,โครงการคีล่า และโครงการแคนน่าพัทยา ทั้งนี้ในระหว่างงวดบริษัทฯ มีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะยาว สำหรับโครงการไพน์คอนโดและโครงการซีโคญ่า ประกอบกับเจ้าหนี้เงินประกันและภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายเพิ่มขึ้นประมาณ 7.53 ล้านบาท ส่งผลให้หนี้สินบางรายการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อน

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

  บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 562.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 48.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.47 โดยเกิดจากผลกำไรจากการดำเนินที่เป็นกำไรสุทธิสำหรับ 9 เดือน ปี 2569 จำนวน 67.77 ล้านบาท และในระหว่างปี 2569 บริษัทจ่ายเงินปันผลเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 จำนวน 17.59 ล้านบาท และบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (เงินลงทุนในบริษัทเอ็มทีเอส) จำนวน 1.54 ล้านบาท ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 48.64 ล้านบาท

<u>งบกระแสเงินสด</u>

รายการ	มูลค่า (ล้านบาท)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	45.54
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	7.33
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(45.60)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	**7.27**

สำหรับไตรมาส 3/2569 พบว่าบริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิส่วนใหญ่ส่งผลมาจากกระแสเงินสดในการดำเนินงานเกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องในระหว่างปีรวมถึงรับเงินจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่งผลให้บริษัทมีเงินสดรับจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าในระหว่างปีบริษัทจะมีกระแสเงินสดจ่ายจากการเร่งการก่อสร้างโครงการใหม่และประกอบกับในไตรมาส 2/2569 บริษัทจ่ายเงินปันผล แต่เนื่องจากบริษัทมีการบริหารจัดการดำเนินงานอย่างเหมาะสม ส่งผลให้บริษัทสามารถสร้างกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 7.27 ล้านบาท

JAKPAISAN ESTATE

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	30 กันยายน	
		2569	2568
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	ร้อยละ	17.25	5.58
		30 กันยายน 2569	**31 ธันวาคม 2568**
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	15.86	8.05
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	17.02	8.17
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.42	0.50

การดำเนินงานในอนาคต 2570

สำหรับการดำเนินธุรกิจใน ปี 2570 บริษัทจะเน้นการสร้างตัวตนในวงกว้างให้ลูกค้ารู้จักและจดจำในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ผ่านการสร้าง ตัวตนของแบรนด์ (Brand Identity) และการรับรู้ของลูกค้าในพื้นที่อย่างเป็นระบบ เพื่อให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกค้านึกถึงเป็นอันดับต้น ๆ ในทำเลที่มีโครงการตั้งอยู่ โดยมีแผนจะลงทุนขยายโครงการในพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มในช่วงปลายปี 2569 และในปี 2570

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

โดยทั้งหมดจะเป็นแผนที่บริษัทคาดการณ์ว่าจะเป็นส่วนช่วยสำคัญในปี 2570 ให้บริษัทสามารถขยายโครงการได้อย่างต่อเนื่องในพื้นที่ที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ และสามารถที่จะต่อยอดให้กับบริษัทเติบโตได้อย่างยั่งยืน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวีระพันธ์ จักรไพศาล)
กรรมการผู้จัดการ