

เลขที่

วันที่ 15 มกราคม 2564

เรื่อง ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>รายได้</b>			
รายได้จากการขาย	154.48	208.71	(54.23)
รายได้อื่น	5.82	6.15	(0.33)
<b>รวมรายได้</b>	<b>160.30</b>	<b>214.86</b>	<b>(54.56)</b>
ต้นทุนขาย	(76.58)	(103.63)	(27.05)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>77.90</b>	<b>105.08</b>	<b>(27.18)</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(6.70)	(9.09)	(2.39)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(24.33)	(27.55)	(3.22)



**JAKPAISAN ESTATE**  
GROW WITH YOU

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(10.39)	(5.72)	4.67
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>42.29</b>	<b>68.87</b>	<b>(26.58)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(8.34)	(6.93)	1.41
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัท ร่วม	6.90	(1.99)	8.89
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>40.85</b>	<b>59.95</b>	<b>(19.10)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(7.02)	(12.70)	(5.68)
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>33.83</b>	<b>47.25</b>	<b>(13.42)</b>

ปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 160.30 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 54.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.39 และมีกำไรสุทธิของปี 2562 เท่ากับ 33.83 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 13.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.40

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2562 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการจักรไพศาล 18 (แนวราบ) จำนวน 58.78 ล้านบาท และโครงการลาซิโอ ศรีย่าน (คอนโดมิเนียม) จำนวน 95.70 ล้านบาท รวมเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 154.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.37 ของรายได้รวม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2562 ลดลงจากปี 2561 จำนวน 54.23 ล้านบาท เนื่องจากโครงการลาซิโอ ศรีย่านซึ่งสร้างเสร็จในปี 2561 และโอนในปี 2561 ในหน่วยที่มากกว่าที่โอนในปี 2562 หน่วยที่โอนในปี 2561 มีจำนวน 48 หน่วย ขณะที่หน่วยที่โอนในปี 2562 มีจำนวน 30 หน่วย

## รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าบริการจัดการโครงการไอคิลด์ รายได้จากดอกผลเช่าซื้อ รายได้ค่าเช่าอาคาร รายได้ค่านายหน้าและอื่นๆ

รายได้อื่นปี 2562 และ ปี 2561 คิดเป็นร้อยละ 3.63 และ ร้อยละ 2.86 ของรายได้รวม ตามลำดับ

## ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับปี 2562 เท่ากับ 76.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.57 ของรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายสำหรับปี 2561 เท่ากับ 103.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.65 ของรายได้จากการขาย โดยต้นทุนขายปี 2562 ลดลงจากปี 2561 สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขาย อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 50.35 และ ร้อยละ 50.43 ตามลำดับ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นทั้ง 2 ปีมีอัตราใกล้เคียงกัน เนื่องจากบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการนำเสนอสินค้าให้แก่ลูกค้า รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจนทำให้การขายสำเร็จเสร็จสิ้นลง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ได้แก่ เงินเดือน ค่าคอมมิชชั่น เบี้ยเลี้ยง โบนัสของพนักงานขาย ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการ โอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 9.09 ล้านบาท และ 6.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 4.36 และ ร้อยละ 4.34 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร(รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร)ปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 33.27 ล้านบาท และ 34.72 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 1.45 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการปรับโครงสร้างและได้มีการว่าจ้างผู้บริหารและพนักงานเข้ามาตั้งแต่ปลายปี 2561 ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในส่วนเงินเดือนพนักงานและผู้บริหารเพิ่มขึ้น

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีและตัวสัญญาใช้เงิน โดยต้นทุนทางการเงินปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 6.93 ล้านบาท และ 8.34 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนทางการเงินปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากบริษัทกู้เงินระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 60 ล้านบาทเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเฟิร์น จังหวัดชลบุรี

## ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากการที่บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนที่ชำระแล้ว บริษัทร่วมดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการไอคิเลส ที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

บริษัทร่วมได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนกันยายน 2562 จึงทำให้บริษัทสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมได้ในปี 2562 เท่ากับ 6.90 ล้านบาท ขณะที่ปี 2561 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 1.99 ล้านบาท

## กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 47.25 ล้านบาท และ 33.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 21.99 และ ร้อยละ 21.10 ของรายได้รวม

## สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ

สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	537.20	499.07
หนี้สินรวม	226.97	222.40
ส่วนของผู้ถือหุ้น	310.24	276.67



**JAKPAISAN ESTATE**  
GROW WITH YOU

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.73	0.80

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือซึ่งได้แก่ที่ดิน บ้านจัดสรร และอาคารชุดที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ที่ดินรอการพัฒนา เงินลงทุนในบริษัทร่วมและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 537.20 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 38.13 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ในปี 2562 จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือประมาณ 46.99 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการซื้อที่ดินที่รังสิตและเริ่มมีการพัฒนาโครงการที่รังสิต จึงทำให้สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจากปี 2561

ในส่วนของโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุน บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 226.97 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 โดยบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเป็นหลักเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ และใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการทั้งในส่วนของการซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ซึ่งเงินกู้ยืมจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 39.23 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นปี 2562 สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มสูงขึ้นในปี 2562 จำนวน 33.57 ล้านบาท ทั้งหมดมาจากผลกำไรสุทธิในปี 2562

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุวิทย์ วรรณศิริสุข)

รองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน