

วันที่ 1 มีนาคม 2564

เรื่อง ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท จักรไพศาล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้			
รายได้จากการขาย	85.90	154.48	(68.58)
รายได้อื่น	4.99	5.82	(0.83)
รวมรายได้	90.89	160.30	(69.41)
ต้นทุนขาย	(41.89)	(76.58)	(34.69)
กำไรขั้นต้น	44.01	77.90	(33.89)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4.13)	(6.70)	(2.57)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(24.45)	(24.33)	0.12
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(9.10)	(10.39)	(1.29)



JAKPAISAN ESTATE
GROW WITH YOU

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	11.32	42.29	(30.97)
รายได้ทางการเงิน	0.54	0.80	(0.26)
ต้นทุนทางการเงิน	(9.53)	(8.34)	1.19
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12.45	6.90	5.55
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14.77	40.85	(26.08)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.60)	(7.02)	(6.42)
กำไรสุทธิสำหรับปี	14.17	33.83	(19.66)

ปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมเท่ากับ 90.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 69.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.30 และมีกำไรสุทธิของปี 2563 เท่ากับ 14.17 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 19.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.11

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 82.96 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 154.48 ล้านบาท ลดลง 71.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.30 ซึ่งสาเหตุหลักคือ การรับรู้รายได้จากโครงการลาซิโอ ศรียาม (คอนโดมิเนียม) โดยในปี 2562 มียูนิตโอนจำนวน 30 ยูนิต ขณะที่ปี 2563 มียูนิตโอน 1 ยูนิต (เป็นยูนิตสุดท้าย) อย่างไรก็ตาม ในปี 2563 บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการเฟิร์น(โครงการใหม่) ในเดือนเมษายน 2563 คิดเป็นเงิน 50.36 ล้านบาท

รายได้จากการขายเครื่องดื่มน้ำและเบเกอรี่



ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายเครื่องดื่มและเบเกอรี่จากร้านกาแฟ อเมซอน ร้านชาลาเปา ซังไห่ และร้านพัฟแอนด์พาย ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเฟิร์น

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าบริหารจัดการ รายได้ค่าเช่าอาคาร รายได้ค่านายหน้าและอื่นๆ

รายได้อื่นปี 2563 และ ปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 5.49 และ ร้อยละ 3.14 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับปี 2563 เท่ากับ 41.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.77 ของรายได้จากการขาย ส่วนต้นทุนขายสำหรับปี 2562 เท่ากับ 76.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.57 ของรายได้จากการขาย โดยต้นทุนขายปี 2563 ลดลงจากปี 2562 สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขาย อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 51.23 และ ร้อยละ 50.43 ตามลำดับ ซึ่งอัตรากำไรขั้นต้นทั้ง 2 ปีมีอัตราใกล้เคียงกัน เนื่องจากบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการนำเสนอสินค้าให้แก่ลูกค้า รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจนทำให้การขายสำเร็จเสร็จสิ้นลง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ได้แก่ เงินเดือน ค่าคอมมิชชั่น เบี้ยเลี้ยง โบนัสของพนักงานขาย ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 4.13 ล้านบาท และ 6.70 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขาย โดยค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 4.80 และ ร้อยละ 4.34 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร(รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร)ปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 33.55 ล้านบาท และ 34.72 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 1.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนทางการเงิน



ต้นทุนทางการเงินเป็นดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีและตัวสัญญาใช้เงิน โดยต้นทุนทางการเงินปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 9.53 ล้านบาท และ 8.34 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนทางการเงินปี 2563 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากบริษัทซื้อที่ดินสำหรับโครงการแคนาดาโดยการกู้เงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการที่บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัท เอ็ม.ที.เอส พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (บริษัทร่วม) ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนที่ชำระแล้ว บริษัทร่วมดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ไอติลล์ ที่อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

บริษัทร่วมได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ตั้งแต่เดือนกันยายน 2562 จึงทำให้บริษัทสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมได้ในปี 2562 เท่ากับ 6.90 ล้านบาท ขณะที่ปี 2563 ซึ่งรับรู้รายได้เต็มปี ทำให้บริษัทสามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 12.34 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 14.06 ล้านบาท และ 33.83 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 15.46 และ ร้อยละ 21.10 ของรายได้รวม

สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ

สรุปฐานะทางการเงินที่สำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์รวม	599.20	537.20
หนี้สินรวม	289.03	226.97
ส่วนของผู้ถือหุ้น	310.16	310.24



JAKPAISAN ESTATE
GROW WITH YOU

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	
	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.93	0.73

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือซึ่งได้แก่ที่ดิน บ้านจัดสรร และอาคารชุดที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วแต่ยังไม่ได้ขายหรือขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ที่ดินรอการพัฒนา เงินลงทุนในบริษัทร่วมและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 599.20 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 62.00 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ในปี 2563 จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือประมาณ 60.44 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการซื้อที่ดินที่โรงโม่มูลค่า 65.38 ล้านบาทและเริ่มพัฒนาเป็นโครงการแคนน่า

ในส่วนของโครงสร้างหนี้และโครงสร้างทุน บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 289.03 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 โดยบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเป็นหลักเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ และใช้แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการทั้งในส่วนของการซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ ซึ่งเงินกู้ยืมจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 44.56 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นปี 2563 สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยบริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 14.17 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 14.24 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นายสุวิทย์ วรรณะศิริสุข

รองกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน