

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

| | งบการเงินสำหรับ 6 เดือน สิ้นสุด | | | | | |
|---|---------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 30 มิถุนายน 2564 | | 30 มิถุนายน 2563 | | การเปลี่ยนแปลง | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 634.82 | 86.39% | 431.27 | 83.77% | 203.55 | 47.20% |
| รายได้จากการก่อสร้าง | 63.86 | 8.69% | 61.37 | 11.92% | 2.49 | 4.06% |
| รายได้รวม | 698.68 | 95.08% | 492.64 | 95.69% | 206.04 | 41.82% |
| ต้นทุนขาย | (373.89) | (50.88%) | (249.29) | (48.42%) | 124.60 | 49.98% |
| ต้นทุนค่าก่อสร้าง | (60.74) | (8.27%) | (61.80) | (12.00%) | (1.06) | (1.72%) |
| ต้นทุนรวม | (434.63) | (59.15%) | (311.09) | (60.43%) | 123.54 | 39.71% |
| กำไรขั้นต้น | 264.05 | 35.93% | 181.55 | 35.26% | 82.50 | 45.44% |
| รายได้อื่น | 36.17 | 4.92% | 22.18 | 4.31% | 13.99 | 63.07% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | (86.49) | (11.77%) | (91.11) | (17.70%) | (4.62) | (5.07%) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (79.70) | (10.85%) | (80.78) | (15.69%) | (1.08) | (1.34%) |
| กลับรายการ (ผลขาดทุน) ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 5.20 | 0.71% | (2.58) | (0.50%) | (7.78) | (301.6%) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | (22.34) | (3.04%) | (13.56) | (2.63%) | 8.78 | 64.75% |
| | | | | | - | |
| กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 116.89 | 15.91% | 15.70 | 3.05% | 101.19 | 644.52% |
| ต้นทุนทางการเงิน | (35.91) | (4.89%) | (9.45) | (1.84%) | 26.46 | 280.00% |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 80.98 | 11.02% | 6.25 | 1.21% | 74.73 | 1195.7% |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (2.04) | (0.28%) | (6.84) | (1.33%) | (4.80) | (70.18%) |
| กำไรสุทธิ | 78.94 | 10.74% | (0.59) | (0.11%) | 79.53 | 13479.7% |

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 634.82 และ 431.27 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 203.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.20 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2563 ได้แก่ โครงการเบงค็อก ฮอโรซอน ไลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 และ โครงการ เดอะ คิวเว่ ดิวานนท์ ซึ่งมียอด Backlog สะสมเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในปี 2564 เป็นจำนวนที่น่าพอใจ ซึ่งสวนทางกับสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 จากปัญหาการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจต้องชะลอตัว

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 373.89 ล้านบาท และ 249.29 ล้านบาท โดยต้นทุนขายต่อรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 58.90 และ 57.80 ตามลำดับ

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 30 มิถุนายน 2563 คิดเป็นร้อยละ 41.10 และ 42.20 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 1.10 เนื่องจาก บริษัทฯ มีนโยบายในการระบายสินค้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปีเพื่อเพิ่มรายได้และสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่มีการแข่งขันสูง โดยการให้ส่วนลดและโปรโมชั่นส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 86.49 ล้านบาท และ 91.11 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ 4.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.07 โดยสาเหตุของการลดลงเนื่องมาจากบริษัทฯ ลดการใช้ค่าใช้จ่าย Offline Marketing เช่น การแจกใบปลิวหรือป้ายโฆษณาต่างๆ แล้วเน้นทำการตลาด Online Marketing มากขึ้นเนื่องจากสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปได้มากกว่า

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 96.84 ล้านบาท และ 96.92 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 0.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.08 จะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น ไม่มีการเปลี่ยนแปลงแต่ในขณะที่ยังได้รวมของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 42.74 ซึ่งเป็นผลมาจากนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัท

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 35.91 ล้านบาท และ 9.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 26.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 280.00 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม โครงการเบงค์คอก ฮอไรซอน ไลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 และ โครงการ เดอะ คิวเว่ ดิวานนท์ ซึ่งก่อสร้างเสร็จในปลายปี 2563 และ ไตรมาส 2 ปี 2564 ซึ่งเดิมจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนของโครงการ

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิ

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ กำไร 78.94 ล้านบาท และ ขาดทุน 0.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 79.534 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13,479.7 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ได้ในช่วงปลายปี 2563 จนถึงปัจจุบันจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเบงค์คอก ฮอไรซอน ไลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 และ โครงการ เดอะ คิวเว่ ดิวานนท์ ทั้งนี้อัตรากำไร/(ขาดทุน)สุทธิของบริษัท เท่ากับกำไรร้อยละ 10.74 และ ขาดทุนร้อยละ 0.11 ของรายได้รวมตามลำดับ

สรุป

ณ. วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,100.93 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 2,832.66 ล้านบาท โดยมี 5 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2564 – 2566 โดยมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 อีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 2 และ โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 3 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ธนิตา นิกมลาลากุล-

นางสาว ธนิตา นิกมลาลากุล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี