

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

### ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ โควิด 19 ในประเทศไทย ยังไม่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น ทำให้สถานะเศรษฐกิจยังคงได้รับผลกระทบหนักอย่างต่อเนื่องจากการระบาดใหญ่ระลอกที่ 2 ที่เริ่มในเดือน ธันวาคม 2563 และ ระลอกที่ 3 ที่เริ่มในต้นไตรมาส 2 ของปี 2564 อันเป็นผลให้ภาครัฐมีมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาด (Lock Down) และการปิดประเทศที่ยังคงดำเนินต่อเนื่องในช่วงเวลาดังกล่าว จากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลโดยตรงทำให้สถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งมีรายได้จำนวนมากมาจากภาคการท่องเที่ยวและบริการชะลอตัว ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ, ความไม่เชื่อมั่นของผู้บริโภคต่อสถานะเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อและลงทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นการลงทุนขนาดใหญ่ ซึ่งบรรยากาศต่างๆ ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันไม่เอื้ออำนวยต่อการตัดสินใจ

ทั้งนี้ จากการเปิดประเทศ เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2564 มีความคาดหวังว่าสถานการณ์เศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศจะฟื้นตัวกลับมาอย่างช้าๆ เมื่อมีนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาเยือนประเทศไทย ซึ่งจะเป็นผลทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะฟื้นตัวตามไปด้วยจากทั้งผู้บริโภคภายในประเทศและนักลงทุนจากต่างประเทศ นอกจากนี้ ยังมีคาดการณ์ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 จะกลับมาเติบโตอีกครั้ง เนื่องจากปริมาณ Supply ที่มีอยู่ในตลาดที่ก่อนหน้านี้มีมากกว่าความต้องการซื้อจะค่อยๆ ลดลงเนื่องจากการชะลอตัวการเปิดโครงการในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

## ผลการดำเนินงาน

	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด					
	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2563		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,049.94	86.64%	1,031.09	85.17%	18.85	1.83%
รายได้จากการก่อสร้าง	69.18	5.71%	133.65	11.04%	(64.47)	(48.24%)
รายได้จากการให้บริการ	66.67	5.50%	28.27	2.34%	38.40	135.83%
<b>รายได้ทั้งหมด</b>	<b>1,185.79</b>	<b>97.85%</b>	<b>1,193.01</b>	<b>98.55%</b>	<b>(7.22)</b>	<b>(0.61%)</b>
ต้นทุนขาย	(610.18)	(50.35%)	(603.30)	(49.84%)	6.88	1.14%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(94.18)	(7.77%)	(124.48)	(10.28%)	(30.30)	(24.34%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	(61.54)	(5.08%)	(25.57)	(2.11%)	35.97	140.67%
<b>ต้นทุนทั้งหมด</b>	<b>(765.90)</b>	<b>(63.20%)</b>	<b>(753.35)</b>	<b>(62.23%)</b>	<b>12.55</b>	<b>1.67%</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>419.89</b>	<b>34.65%</b>	<b>439.66</b>	<b>36.32%</b>	<b>(19.77)</b>	<b>(4.50%)</b>
รายได้อื่น	26.07	2.15%	17.56	1.45%	8.51	48.46%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(125.60)	(10.36%)	(170.97)	(14.12%)	(45.37)	(26.54%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(173.81)	(14.34%)	(157.82)	(13.04%)	15.99	10.13%
กลับรายการ (ผลขาดทุน) ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5.20	0.43%	(6.59)	(0.54%)	(11.79)	(178.9%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(17.22)	(1.42%)	(11.07)	(0.91%)	6.15	55.56%
					-	
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>134.54</b>	<b>11%</b>	<b>110.75</b>	<b>9.15%</b>	<b>23.79</b>	<b>21.48%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(90.37)	(7.46%)	(23.85)	(1.97%)	66.52	278.91%
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>44.17</b>	<b>3.64%</b>	<b>86.91</b>	<b>7.18%</b>	<b>(42.74)</b>	<b>(49.2%)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.04	0.00%	(27.34)	(2.26%)	(27.38)	(100.1%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>44.21</b>	<b>3.65%</b>	<b>59.57</b>	<b>4.92%</b>	<b>(15.36)</b>	<b>(25.78%)</b>

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1,049.94 และ 1,031.09 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 18.85 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.83 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2563 ได้แก่ โครงการแบ่งค้คอก ฮอไรซอน ไลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 และ โครงการ เดอะ คิวเว่ ดิวานนท์ ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 2 ปีปัจจุบัน ซึ่งมี ยอด Backlog สะสมเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในปี 2564 เป็นจำนวนที่น่าพอใจ ซึ่งสวนทางกับสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 จากปัญหาการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจต้องชะลอตัว

## รายได้จากการก่อสร้าง

รายได้จากการก่อสร้างสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 69.18 และ 133.65 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการก่อสร้างลดลง 64.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.24 โดยมีสาเหตุหลัก มาจากการรับงานภายในกลุ่มกิจการเป็นหลัก ตามแผนการเปิดตัวโครงการและเริ่มมีการก่อสร้างในปี 2564 เช่น The Clev Riverline Chaophraya – Wong Sawang, CYBIQ Ramkhamhaeng, Chateau In Town Ratchayothin

## รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 66.67 และ 28.27 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้น 38.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 135.83 โดยมีสาเหตุหลัก มาจากการขยายธุรกิจด้านการให้เช่าและบริการอุปโภคบริโภครับเหมาก่อสร้าง รวมถึงการเริ่มทำธุรกิจรับบริการทำความสะอาดของ บริษัท ในเครือ

## ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 610.18 ล้านบาท และ 603.30 ล้านบาท โดยต้นทุนขายต่อรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 58.12 และ 58.51 ตามลำดับ

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 คิดเป็นร้อยละ 41.88 และ 41.49 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 0.39 เนื่องจาก บริษัท ฯ มีรายได้หลักมาจาก 2 โครงการได้แก่ โครงการเบงค้คอก ฮอโรซอน โลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 และ โครงการ เดอะ คิว เว้ ติวานนท์

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 125.60 ล้านบาท และ 170.97 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ 45.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.54 โดยสาเหตุของการลดลงเนื่องมาจากบริษัทฯ ลดการใช้ค่าใช้จ่าย Offline Marketing เช่น การแจกใบปลิวหรือป้ายโฆษณาต่างๆ แล้วเน้นทำการตลาด Online Marketing มากขึ้นเนื่องจากสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปได้มากกว่า

ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 185.83 ล้านบาท และ 175.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 10.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.90 โดยสาเหตุหลักมาจากมีการเปิดตัวบริษัทย่อยใหม่เพิ่มขึ้น 5 บริษัท เพื่อรองรับการขยายการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ โดยเฉพาะธุรกิจในกลุ่มการแพทย์ และ ธุรกิจโรงแรม

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 90.37 ล้านบาท และ 23.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 66.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 278.91 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากทางบริษัทฯ ได้มีการลงทุนเพิ่มทุนในธุรกิจใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจทางการแพทย์และธุรกิจโรงแรม ซึ่งต้องใช้เม็ดเงินในการลงทุนเป็นจำนวนมาก จึงส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินในงบการเงินปีปัจจุบัน ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้ที่เป็นรายได้ประจำต่อเนื่อง (recurring income) เพิ่มขึ้นในอนาคต เพื่อการกระจายความเสี่ยงจากการที่ธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งชะลอตัวและส่งผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทฯ

## กำไร/(ขาดทุน)สุทธิ

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ กำไร 44.21 ล้านบาท และ 59.57 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 15.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 25.78 ซึ่งมีสาเหตุมาจากบริษัททยอยในกลุ่มธุรกิจก่อสร้างรับงานก่อสร้างโครงการภายในกลุ่มกิจการเป็นหลัก โดยมีโครงการที่มีเปิดตัวใหม่และเริ่มก่อสร้างในช่วงปี 2563-2564 เช่น The Clev Riverline Chaophraya – Wong Sawang, CYBIQ Ramkhamhaeng, Chateau In Town Ratchayothin จึงทำให้รายได้จากการก่อสร้างจากบุคคลภายนอกลดลง ส่งผลต่ออัตราส่วนกำไรสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 3.65 และ 4.92 ตามลำดับ

## สรุป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,129.89 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 4,510.89 ล้านบาท โดยมี 6 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2565 – 2566 โดยมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 อีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 3 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ธนิตา นิกรมาลากุล-

---

นางสาว ธนิตา นิกรมาลากุล  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี