วันที่ 13 **พฤษภาคม** 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินรวม	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่					
	31 มีนาคม 2565		31 มีนาคม 2564		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	165.8	63.1%	353.0	89.4%	(187.2)	(53%)
รายได้จากการก่อสร้าง	43.7	16.6%	23.6	6.0%	20.1	85.2%
รายได้จากการให้บริการ	36.1	13.7%	10.5	2.7%	25.5	242.8%
รายได้จากการขายสินค้า	14.7	5.6%	4.9	1.2%	9.9	202.7%
รายได้รวม	260.3	99.1%	392.0	99.3%	(131.7)	(33.6%)
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(101.1)	(38.5%)	(210.9)	(53.4%)	(109.8)	(52.1%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(41.7)	(15.9%)	(23.0)	(5.8%)	18.8	81.7%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(29.0)	(11.1%)	(5.8)	(1.5%)	23.3	402.2%
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(11.7)	(4.5%)	(4.8)	(1.2%)	7.0	146.1%
ต้นทุนรวม	(183.6)	(69.9%)	(244.4)	(61.9%)	(60.8)	(24.9%)
กำไรขั้นต้น	76.7	29.2%	147.6	37.4%	(70.9)	(48.0%)
รายได้อื่น	2.4	0.9%	2.9	0.7%	(0.5)	(16.4%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(31.4)	(11.9%)	(53.7)	(13.6%)	(22.4)	(41.6%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(44.2)	(16.8%)	(40.4)	(10.2%)	3.8	9.3%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(1.4)	(0.5%)	(0.6)	(0.1%)	0.8	132.2%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.2	0.8%	55.8	14.1%	(53.6)	(96.1%)
ต้นทุนทางการเงิน	(31.0)	(11.8%)	(12.7)	(3.2%)	18.4	145.1%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(28.8)	(11.0%)	43.1	10.9%	(72.0)	(166.8%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.7	0.3%	(2.9)	(0.7%)	(3.6)	(124.1%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	(28.1)	(10.7%)	40.2	10.2%	(68.4)	(170%)

- รายได้รวมของกลุ่มบริษัท ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เท่ากับ 263 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34 จาก ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนโดยแบ่งออกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 166 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 53 จากไตรมาสเดียวกันของปี ทั้งนี้รายได้จากกลุ่มธุรกิจอื่นได้แก่ กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง บริการ และขายสินค้า มีรายได้รวมกันอยู่ที่ 95 ล้านบาทเติบโตจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ร้อยละ 142
- โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทสามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 76.7 ล้านบาท โดยลดลง 70.9 ล้านบาท จากปีก่อนช่วงเวลาเดียวกัน กำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 39 ซึ่งใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตรากำไรขั้นที่ร้อยละ 40
- กลุ่มบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและบริหารได้เป็นอย่างดีในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 โดยกลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงร้อยละ 19 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเท่ากับ 77 ล้านบาท และ 95 ล้านบาทสำหรับไตรมาสที่1 ปี 2565 และ 2564) กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ของปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 2.2 ล้านบาท และ 55.8 ล้านบาท
- กำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ (28 ล้านบาท) ลดลง 68 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน มาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

สรุป

ณ. วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,183 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 4,051 ล้านบาท โดยมี 6 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2565 – 2567 โดยมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 อีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ คาซ่า ดีว่า สาธร-วงแหวน เฟส 3 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์-

นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี