วันที่ 9 สิงหาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน 2565		30 มิถุนายน 2564		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	420.3	70.2%	634.8	86.4%	(214.5)	(33.8%)
รายได้จากการก่อสร้าง	59.7	10.0%	63.9	8.7%	(4.2)	(6.6%)
รายได้จากการให้บริการ	71.8	12.0%	22.0	3.0%	49.8	226.9%
รายได้จากการขายสินค้า	43.7	7.3%	7.0	1.0%	36.7	522.6%
รายได้รวม	**595.5**	**99.4%**	**727.7**	**99.0%**	**(132.2)**	**(18.2%)**
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(252.5)	(42.1%)	(374.8)	(51.0%)	(122.3)	(32.6%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(59.2)	(9.9%)	(60.7)	(8.3%)	(1.6)	(2.6%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	(58.3)	(9.7%)	(11.6)	(1.6%)	46.7	400.8%
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(38.8)	(6.5%)	(10.9)	(1.5%)	27.9	255.8%
ต้นทุนรวม	**(408.7)**	**(68.2%)**	**(458.1)**	**(62.3%)**	**(49.4)**	**(10.8%)**
กำไรขั้นต้น	**186.8**	**31.2%**	**269.6**	**36.7%**	**(82.8)**	**(30.7%)**
รายได้อื่น	3.7	0.6%	7.2	1.0%	(3.5)	(49.1%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(64.1)	(10.7%)	(85.3)	(11.6%)	(21.2)	(24.8%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(81.7)	(13.6%)	(74.6)	(10.2%)	7.1	9.5%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**44.6**	**7.4%**	**116.9**	**15.9%**	**(72.3)**	**(61.9%)**
ต้นทุนทางการเงิน	(69.7)	(11.6%)	(35.9)	(4.9%)	33.8	94.1%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**(25.1)**	**(4.2%)**	**81.0**	**11.0%**	**(106.1)**	**(131.0%)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.2)	(0.0%)	(2.0)	(0.3%)	(1.9)	(90.7%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	**(25.3)**	**(4.2%)**	**78.9**	**10.7%**	**(104.2)**	**(132.0%)**

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ในช่วงครึ่งปีแรกสภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากในอดีตที่ธุรกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์เคยได้รับผลกระทบโดยตรงจากภาวะการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้ในปี 2565 ภาวการณ์แพร่ระบาดดังกล่าวอยู่ในสภานการณ์ที่สามารถควบคุมได้ดีขึ้น นอกจากนี้จากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ทำให้สภาวะเศรฐกิจโดยรวมดูคลี่คลายมากขึ้น อย่างไรก็ตามสภาวะเศรฐกิจในช่วงครึ่งปีหลังยังคงมีความเสี่ยงที่จะกลับมาชะลอตัวอีกครั้ง เนื่องมาจากความผันผวนของราคาน้ำมันโลก ซึ่งได้รับผลกระทบจากสงครามรัสเซีย-ยูเครน ทำให้ภาวะเงินเฟ้อทั่วโลกพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ราคาสินค้าทุกภาคส่วนปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก จากสภาวะเงินเฟ้อดังกล่าว ทำให้ธนาคารกลางหลายๆ ประเทศนำโดยสหรัฐอเมริกาได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการส่งสัญญาณว่าจะขึ้นอัตราดอกเบี้ยในช่วงครึ่งปีหลังนี้เช่นกัน ดังนั้นบริษัทจึงให้ความสำคัญกับการจัดการต้นทุนและบริหารกระแสเงินสดเพื่อเตรียมพร้อมรับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการภาวะเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่จะส่งผลกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรงในช่วงครึ่งปีหลัง

ผลการดำเนินงานในช่วง 3 เดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2565 **รายได้รวม**เติบโตสูงขึ้นถึงร้อยละ 28.1% หรือ 73.7 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก 262.7 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 มาอยู่ที่ 336.4 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 โดยเป็นการเติบโตจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท สำหรับกำไรสำหรับงวด ในช่วง 3 เดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทสามารถพลิกกลับมาทำกำไรได้ 2.8 ล้านบาท จากที่เคยขาดทุนในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มูลค่า 28.1 ล้านบาท อันเป็นผลการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของรายได้ และ การควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารตลอดไตรมาสที่ 2 ของปีนี้

- รายได้รวมของกลุ่มบริษัทสะสม 6 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 599.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนโดยแบ่งออกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 420.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33.8 จากไตรมาสเดียวกันของปี 2564 ทั้งนี้รายได้จากกลุ่มธุรกิจอื่นได้แก่ กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง ให้บริการ และขายสินค้า มีรายได้รวมกันอยู่ที่ 175.2 ล้านบาทเติบโตจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ร้อยละ 88.7
- โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 บริษัทสามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 186.8 ล้านบาท โดยลดลง 82.8 ล้านบาทจากปีก่อนช่วงเวลาเดียวกัน กำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 40.0 ซึ่งใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตรากำไรขั้นที่ร้อยละ 41.1
- กลุ่มบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและบริหารได้เป็นอย่างดีในช่วงครึ่งปีแรก ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงร้อยละ 8.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเท่ากับ 145.8 ล้านบาท และ 159.9 ล้านบาทสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และ 2564) กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ของปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 44.6 ล้านบาท และ 116.9 ล้านบาท
- กำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ (25.3 ล้านบาท) ลดลง 104.2 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน มาจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด	30 มิถุนายน 2565		31 ธันวาคม 2564		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	408.2	7.0%	292.2	5.2%	116.0	39.7%
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย	2,419.9	41.2%	2,347.1	42.1%	72.7	3.1%
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	1,353.5	23.0%	1,353.5	24.3%	0.0	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	972.7	16.6%	955.6	17.1%	17.2	1.8%
สินทรัพย์รวม	**5,872.8**	**100.0%**	**5,577.1**	**100.0%**	**295.7**	**5.3%**
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	2,977.6	50.7%	2,610.9	46.8%	366.7	14.0%
หนี้สินรวม	**3,255.5**	**55.4%**	**2,893.3**	**51.9%**	**362.2**	**12.5%**
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**2,617.3**	**44.6%**	**2,683.8**	**48.1%**	**(66.4)**	**(2.5%)**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 5,872.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 295.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.3 จากสิ้นปี 2564 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นที่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 116 ล้านบาท และ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย 72.7 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเข้าซื้อห้องชุดพร้อมอยู่ โครงการ The Excel Ratchada 18 ซึ่งบริษัท เข้าทำรายการดังกล่าวในช่วงกลางไตรมาสที่ 2 บริษัท มีหนี้สินรวม 3,255.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 362.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.5 จากสิ้นปี 2564 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากการออกหุ้นกู้ วงเงิน 485.2 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,617.3 ล้านบาท ลดลง 66.4 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในระหว่างงวด 25.3 ล้านบาท และ การจ่ายเงินปันผลระหว่างงวด 41.1 ล้านบาท

สรุป

ณ. วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,347.4 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 4,056.0 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