



วันที่ 11 พฤษภาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน 2565		30 กันยายน 2564		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	806.2	77.8%	813.5	87.5%	(7.2)	(0.9%)
รายได้จากการก่อสร้าง	77.4	7.5%	74.7	8.0%	2.7	3.6%
รายได้จากการให้บริการ	98.6	9.5%	34.9	3.7%	63.8	183.0%
รายได้จากการขายสินค้า	54.0	5.2%	6.8	0.7%	47.1	688.9%
รายได้รวม	1,036.2	100.0%	929.8	100.0%	106.4	11.4%
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(504.0)	(48.6%)	(475.0)	(51.1%)	29.0	6.1%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(75.4)	(7.3%)	(73.7)	(7.9%)	1.6	2.2%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(86.8)	(8.4%)	(21.7)	(2.3%)	65.1	300.8%
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(49.3)	(4.8%)	(12.6)	(1.4%)	36.7	291.5%
ต้นทุนรวม	(715.4)	(69.0%)	(583.0)	(62.7%)	132.5	22.7%
กำไรขั้นต้น	320.8	31.0%	346.8	37.3%	(26.1)	(7.5%)
รายได้อื่น	5.9	0.6%	12.9	1.4%	(7.0)	(54.4%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(109.9)	(10.6%)	(114.2)	(12.3%)	(4.3)	(3.8%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(129.2)	(12.5%)	(119.4)	(12.8%)	9.8	8.2%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	87.5	8.4%	126.1	13.6%	(38.6)	(30.6%)
ต้นทุนทางการเงิน	(108.3)	(10.5%)	(67.6)	(7.3%)	40.7	60.2%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(20.8)	(2.0%)	58.5	6.3%	(79.3)	(135.6%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.6	0.1%	(2.0)	(0.2%)	(2.6)	(130.7%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	(20.2)	(1.9%)	56.5	6.1%	(76.7)	(135.7%)

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตลอดเก้าเดือนที่ผ่านมาสภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากในอดีตที่ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เคยได้รับผลกระทบโดยตรงจากภาวะการถดถอยแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคชะลดการตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้ในปี 2565 ภาวะการถดถอยดังกล่าวอยู่ในสถานการณ์ที่สามารถควบคุมได้ดีขึ้น นอกจากนี้จากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ทำให้สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมดูคลี่คลายมากขึ้น อย่างไรก็ตามสภาวะเศรษฐกิจในช่วงเก้าเดือนที่ผ่านมายังคงมีความเสี่ยงที่จะกลับมาชะลอตัวอีกครั้ง เนื่องมาจากความผันผวนของราคาน้ำมันโลก และค่าเงินบาทที่อ่อนค่าลงต่ำสุดในรอบ 16 ปี ทำให้ภาวะเงินเฟ้อพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ราคาสินค้าทุกภาคส่วนปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก ดังนั้นบริษัทจึงให้ความสำคัญกับการจัดการต้นทุนและบริหารกระแสเงินสดเพื่อเตรียมพร้อมรับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการภาวะเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรงในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีนี้

ผลการดำเนินงานในช่วง 3 เดือนของไตรมาสที่ 3 ปี 2565 รายได้รวมเติบโตสูงขึ้นถึงร้อยละ 31.5 หรือ 105.5 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก 335.2 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 มาอยู่ที่ 440.7 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 โดยเป็นการเติบโตจากกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท สำหรับกำไรสำหรับงวด ในช่วง 3 เดือนของไตรมาสที่ 3 ปี 2565 บริษัทสามารถทำกำไรได้ 5.1 ล้านบาท จากที่กำไรในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มูลค่า 2.8 ล้านบาท อันเป็นผลการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของรายได้ตลอด 3 ไตรมาส ของปีนี้ 2565

- รายได้รวมของกลุ่มบริษัทสะสม 9 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 1,036.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนโดยแบ่งออกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 806.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ทั้งนี้รายได้จากกลุ่มธุรกิจอื่นได้แก่ กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง ให้บริการ และขายสินค้า มีรายได้รวมกันอยู่ที่ 230.0 ล้านบาทเติบโตจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ร้อยละ 97.6
- กำไรขั้นต้นรวมในช่วงเก้าเดือนของปี 2565 เท่ากับ 320.8 ล้านบาท โดยลดลง 26.1 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 31.0 ลดลงจากปีก่อนที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.3 เนื่องจากสัดส่วนรายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง
- กลุ่มบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและบริหารได้เป็นอย่างดีในช่วงเก้าเดือนปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.4 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเท่ากับ 239.1 ล้านบาท และ 233.6 ล้านบาทสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 และ 2564) กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ของปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 87.5 ล้านบาท และ 126.1 ล้านบาท
- กำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ (20.2) ล้านบาท ลดลง 76.7 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน มาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด	30 กันยายน 2565		31 ธันวาคม 2564		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	451.4	7.7%	292.2	5.2%	159.2	54.5%
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย	2,288.1	39.3%	2,347.1	42.1%	(59.0)	(2.5%)
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	1,353.5	23.2%	1,353.5	24.3%	0.0	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	986.5	16.9%	955.6	17.1%	30.9	3.2%
สินทรัพย์รวม	5,827.4	100.0%	5,577.1	100.0%	250.3	4.5%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	2,893.8	49.7%	2,610.9	46.8%	282.9	10.8%
หนี้สินรวม	3,202.5	55.0%	2,893.3	51.9%	309.2	10.7%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,624.9	45.0%	2,683.8	48.1%	(58.9)	(2.2%)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 5,827.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 250.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.5 จากสิ้นปี 2564 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นที่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 159.2 ล้านบาท และ ที่ดิน,อาคารและอุปกรณ์ 30.9 ล้านบาท ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเพื่อขายลดลง 59.0 ล้านบาท เกิดจากการขายห้องชุดพร้อมอยู่ บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 3,202.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 309.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.7 จากสิ้นปี 2564 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากการออกหุ้นกู้ วงเงิน 485.2 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,624.9 ล้านบาท ลดลง 58.9 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในระหว่างงวด 20.2 ล้านบาท และ การจ่ายเงินปันผลระหว่างงวด 41.1 ล้านบาท

สรุป

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,471.8 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องชุดพร้อมขายและระหว่างก่อสร้าง รวมมูลค่าประมาณ 3,961.2 ล้านบาท โดยมี 6 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2565 – 2567 โดยมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 อีก 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 3 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์-

นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี