



วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	962.8	76.5%	1,049.9	86.6%	(87.2)	(8.3%)
รายได้จากการก่อสร้าง	95.2	7.6%	69.2	5.7%	26.0	37.6%
รายได้จากการให้บริการ	135.1	10.7%	66.7	5.5%	68.4	102.6%
รายได้จากการขายสินค้า	56.8	4.5%	0.0	-	56.8	100.0%
รายได้รวม	1,249.9	99.3%	1,185.8	97.8%	64.1	5.4%
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(603.7)	(48.0%)	(610.2)	(50.4%)	(6.5)	(1.1%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(93.5)	(7.4%)	(94.2)	(7.8%)	(0.7)	(0.7%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	(129.0)	(10.2%)	(61.5)	(5.1%)	67.4	109.5%
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(52.1)	(4.1%)	0.0	-	52.1	100.0%
ต้นทุนรวม	(878.3)	(69.8%)	(765.9)	(63.2%)	112.4	14.7%
กำไรขั้นต้น	371.6	29.5%	419.9	34.6%	(48.3)	(11.5%)
รายได้อื่น	8.4	0.7%	26.1	2.2%	(17.6)	(67.7%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(155.9)	(12.4%)	(125.6)	(10.4%)	30.3	24.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(173.9)	(13.8%)	(185.8)	(15.3%)	(12.0)	(6.4%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	50.3	4.0%	134.5	11.1%	(84.2)	(62.6%)
ต้นทุนทางการเงิน	(151.1)	(12.0%)	(90.4)	(7.5%)	60.7	67.2%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(100.8)	(8.0%)	44.2	3.6%	(144.9)	(328.2%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20.9	1.7%	0.0	0.0%	(20.8)	52100.0%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	(79.9)	(6.3%)	44.2	3.6%	(124.1)	(280.7%)

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ตลอดปี 2565 ที่ผ่านมาสภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากในอดีตที่ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เคยได้รับผลกระทบโดยตรงจากภาวะการถดถอยแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้ในปี 2565 ภาวะการถดถอยดังกล่าวอยู่ในสถานการณ์ที่สามารถควบคุมได้ดีขึ้น นอกจากนี้จากการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ ทำให้สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมดูคลี่คลายมากขึ้น อย่างไรก็ตามสภาวะเศรษฐกิจ

ในปีที่ผ่านมายังคงมีความผันผวน เนื่องมาจากความผันผวนของราคาน้ำมันโลก ซึ่งได้รับผลกระทบจากสงครามรัสเซีย-ยูเครน ประกอบกับค่าเงินบาทและค่าเงินสกุลอื่นๆ อ่อนค่าลงเมื่อเทียบกับดอลลาร์สหรัฐ ทำให้ภาวะเงินเฟ้อพุ่งสูงขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ ส่งผลให้ราคาสินค้าทุกภาคส่วนปรับตัวสูงขึ้นอย่างมาก

ผลการดำเนินงานในปี 2565 **รายได้รวม**เติบโตสูงขึ้นร้อยละ 3.8 หรือ 46.4 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก 1,211.9 ล้านบาทในปี 2564 มาอยู่ที่ 1,258.3 ล้านบาทในปี 2565 โดยเป็นการเติบโตจากธุรกิจใหม่ของบริษัทที่ได้มีกระจายรายได้ ออกไปนอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจเดิมได้แก่ รายได้จากการขายสินค้าและรายได้จากการให้บริการ สำหรับกำไร(ขาดทุน) สำหรับปี 2565 บริษัทมีผลขาดทุน 79.9 ล้านบาท จากที่กำไรในปี 2564 มูลค่า 44.2 ล้านบาท อันเป็นผลการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในธุรกิจใหม่ เช่นธุรกิจโรงแรมเพื่อรองรับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ จึงมีผลทำให้ต้นทุนทางการเงินในปี 2565 เพิ่มขึ้นสูงกว่า 60.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 67.2

- รายได้รวมของกลุ่มบริษัทประจำปี 2565 เท่ากับ 1,258.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนโดยแบ่งออกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 962.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ทั้งนี้รายได้จากกลุ่มธุรกิจอื่นได้แก่ กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง ให้บริการ และขายสินค้า มีรายได้รวมกันอยู่ที่ 287.1 ล้านบาทเติบโตจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ร้อยละ 100.9 โดยที่การเติบโตดังกล่าวมาจากการขยายธุรกิจของบริษัทที่ย่อยในธุรกิจรับจ้างทำความสะอาด
- โดยในปี 2565 บริษัทสามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ 371.6 ล้านบาท โดยลดลง 48.3 ล้านบาทจากปีก่อน ช่วงเวลาเดียวกัน อัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 37.3 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 41.9
- กลุ่มบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและบริหารได้เป็นอย่างดีในช่วงปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยที่ร้อยละ 5.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเท่ากับ 329.7 ล้านบาท และ 311.4 ล้านบาท สำหรับปี 2565 และ 2564) กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ของปี 2565 และ 2564 เท่ากับ 50.3 ล้านบาท และ 134.5 ล้านบาท
- กำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ (79.9) ล้านบาท ลดลง 124.1 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน

ฐานะทางการเงิน

งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2564		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	391.8	6.4%	292.2	5.2%	99.6	34.1%
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย	2,507.4	41.0%	2,347.1	42.1%	160.3	6.8%
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	1,353.5	22.1%	1,353.5	24.3%	0.0	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,005.3	16.4%	955.6	17.1%	49.7	5.2%
สินทรัพย์รวม	6,122.8	100.0%	5,577.1	100.0%	545.7	9.8%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	3,209.1	52.4%	2,610.9	46.8%	598.2	22.9%
หนี้สินรวม	3,557.6	58.1%	2,893.3	51.9%	664.3	23.0%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,565.2	41.9%	2,683.8	48.1%	(118.6)	(4.4%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 6,122.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 545.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.8 จากสิ้นปี 2564 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นที่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 99.6 ล้านบาท และ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย 160.3 ล้านบาท บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 3,557.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 664.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.0 จากสิ้นปี 2564 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากการออกหุ้นกู้ วงเงิน 347.5 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,565.2 ล้านบาท ลดลง 118.6 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานประจำปี

สรุป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,348.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 4,009.3 ล้านบาท โดยมี 6 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2566 – 2567 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์-

นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี