

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
 เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,279.32	89.51%	1,931.02	96.54%	(651.70)	(33.75%)
รายได้จากการก่อสร้าง	103.85	7.27%	14.96	0.75%	88.89	594.18%
รายได้อื่น	46.11	3.23%	54.21	2.71%	(8.10)	(14.94%)
รายได้รวม	1,429.29	100.00%	2,000.19	100.00%	(570.90)	(28.54%)
ต้นทุนขาย	(737.96)	(51.63%)	(1,107.98)	(55.39%)	(370.02)	(33.40%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(111.83)	(7.82%)	(11.46)	(0.57%)	100.37	875.83%
ต้นทุนรวม	(849.78)	(59.46%)	(1,119.43)	(55.97%)	(269.65)	24.09%
กำไรขั้นต้น	579.51	40.55%	880.76	44.03%	301.25	34.20%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(256.71)	(17.96%)	(207.62)	(10.38%)	49.09	23.64%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(187.28)	(13.10%)	(196.57)	(9.83%)	(9.29)	(4.73%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(31.59)	(2.21%)	(27.59)	(1.38%)	4.00	14.50%
					-	
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	103.93	7.27%	448.98	22.45%	(345.05)	(76.85%)
ต้นทุนทางการเงิน	(55.43)	(3.88%)	(143.52)	(7.18%)	(88.09)	(61.38%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	48.49	3.39%	305.46	15.27%	(256.97)	(84.13%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(24.35)	(1.70%)	(91.63)	(4.58%)	(67.28)	(73.43%)
กำไรสุทธิ	24.14	1.69%	213.83	10.69%	(189.69)	(88.71%)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 1,279.32 และ 1,931.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง (651.70) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (33.75) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะงักงันจากมาตรการ LTV และปัญหาหนี้ครัวเรือนทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า อีกทั้งสภาพเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมที่ขยายตัวต่ำมาตลอด โดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2562 ส่วนมากมาจากโครงการห้องชุดพักอาศัยพร้อมโอนกรรมสิทธิ์เป็นส่วนใหญ่

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 737.96 ล้านบาท และ 1,107.98 ล้านบาท โดยต้นทุนขายต่อรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 57.68 และ 57.38 ตามลำดับ

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 คิดเป็นร้อยละ 42.32 และ 42.62 ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอันเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีนโยบายในการรักษาอัตรากำไรขั้นต้น ให้คงอยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 256.71 ล้านบาท และ 207.62 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเท่ากับ 49.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.64 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ เพิ่มการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายโครงการต่างๆ ที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อการรับรู้รายได้และเพื่อการเร่งยอดขายโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและ Marketing เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการทำ Integrated Marketing Communications โดยบริษัทฯ เป็นผู้ให้การสนับสนุนทางการตลาดในบริเวณโรงพยาบาลศูนย์แห่งหนึ่งในห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เพื่อเป็นการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 187.28 ล้านบาท และ 196.57 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (9.29) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (4.73) เป็นการลดลงจากค่าส่วนกลางจ่ายสำหรับห้องที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ลดลงซึ่งสอดคล้องกับรายได้การโอนกรรมสิทธิ์ในปี และการลดลงจากการดำเนินมาตรการลดค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ในปี 2562

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 55.43 ล้านบาท และ 143.52 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (88.09) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (61.38) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลให้ดอกเบี้ยลดลง โดย ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ อยู่ที่ 0.99 เท่า

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 24.14 ล้านบาท และ 213.83 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (189.69) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (88.71) ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงและบริษัทฯ ทำการเร่งทำแผนการตลาดและการประชาสัมพันธ์เชิงรุกในช่วงดังกล่าว ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 1.69 และ 10.69 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สรุป

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 1,092.38 ล้านบาท และบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 3,791.53 ล้านบาท โดยรวมโครงการใหม่ที่เปิดขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีกำหนดที่จะสร้างเสร็จในปี 2563 จำนวน 2 โครงการ

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาและพิจารณา ที่จะกระจายและเพิ่มการลงทุนไปยัง segment อื่นของธุรกิจ เช่น ธุรกิจที่สร้างรายได้จาก recurring income ที่เหมาะสมกับบริษัทฯ และบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาแผนการร่วมทุนฯลฯ เพื่อบริหารจัดการให้บริษัทฯ มีการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการรักษาอัตรากำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี

สำหรับแนวโน้มการพัฒนาที่ดิน บริษัทฯ จะมองไปที่พัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น มองหาทำเลใหม่ๆ ตามแนวรถไฟฟ้ารอบนอก ตามริมขอบปริมณฑลกรุงเทพมหานคร โซนตะวันออกและตะวันตกในการพัฒนาโครงการสำหรับ real demand รวมถึงการสร้างโครงการที่มี concept ใหม่ ๆ ที่ผสมผสานเทคโนโลยีที่ทันสมัย รักษาสิ่งแวดล้อม สภาพแวดล้อมที่อำนวยความสะดวกกับไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ดร. นพดล มิ่งจินดา-

ดร. นพดล มิ่งจินดา
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน

