

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

	งบการเงินสำหรับ 3 เดือน สิ้นสุด					
	31 มีนาคม 2564		31 มีนาคม 2563		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	352.99	89.40%	233.51	84.93%	119.48	51.17%
รายได้จากการก่อสร้าง	23.61	5.98%	29.23	10.63%	(5.62)	(19.23%)
รายได้รวม	376.60	95.38%	262.74	95.56%	113.86	43.34%
ต้นทุนขาย	(210.86)	(53.40%)	(131.85)	(47.96%)	79.01	59.92%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(22.97)	(5.82%)	(31.55)	(11.48%)	(8.58)	(27.19%)
ต้นทุนรวม	(233.83)	(59.22%)	(163.40)	(59.43%)	70.43	43.10%
กำไรขั้นต้น	142.77	36.16%	99.34	36.13%	43.43	43.72%
รายได้อื่น	18.26	4.62%	12.20	4.44%	6.06	49.67%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(43.00)	(10.89%)	(54.32)	(19.76%)	(11.32)	(20.84%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(51.39)	(13.01%)	(43.86)	(15.95%)	7.53	17.17%
กลับรายการ (ผลขาดทุน) ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(0.37)	(0.09%)	(0.56)	(0.20%)	(0.19)	(34.05%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(10.47)	(2.65%)	(5.80)	(2.11%)	4.67	80.52%
					-	
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	55.80	14.13%	6.99	2.54%	48.81	698.28%
ต้นทุนทางการเงิน	(12.66)	(3.21%)	(3.01)	(1.09%)	9.65	320.60%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	43.14	10.93%	3.98	1.45%	39.16	983.92%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2.90)	(0.73%)	(5.70)	(2.07%)	(2.80)	(49.12%)
กำไรสุทธิ	40.24	10.19%	(1.72)	(0.63%)	41.96	2439.53%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 352.99 และ 233.51 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 119.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.17 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2563 ได้แก่ โครงการเบงค็อกคอกโฮมโรซอน ไลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 ซึ่งมียอด Backlog สะสมเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เป็นจำนวนที่น่าพอใจ ซึ่งสวนทางกับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 จากปัญหาการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจต้องชะลอตัว

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 210.86 ล้านบาท และ 131.85 ล้านบาท โดยต้นทุนขายต่อรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 59.74 และ 56.46 ตามลำดับ

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2563 คิดเป็นร้อยละ 40.26 และ 43.54 ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 3.28 เนื่องจาก บริษัทฯ มีนโยบายในการระบายสินค้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปีเพื่อเพิ่มรายได้และสภาพคล่องกระแสเงินสด ในภาวะที่มีการแข่งขันสูง โดยการให้ส่วนลดและโปรโมชั่นส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 43.00 ล้านบาท และ 54.32 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ 11.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.84 โดยสาเหตุของการลดลงเนื่องมาจากบริษัทฯ ลดการใช้ค่าใช้จ่าย Offline Marketing เช่น การแจกใบปลิวหรือป้ายโฆษณาต่างๆ แล้วเน้นทำการตลาด Online Marketing มากขึ้นเนื่องจากสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าในสถานการณ์ปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไปได้มากกว่า

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 51.39 ล้านบาท และ 43.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 7.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.17 ซึ่งเป็นการเพิ่มจากการประหยัดยามีการขาย Business Unit เพิ่มในกลุ่มธุรกิจบริการอื่นๆ เช่น การให้บริการนิติบุคคลอาคารชุด การรับจ้างทำความสะอาด และการเป็นนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ 12.66 ล้านบาท และ 3.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 9.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 320.60 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลง

การรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม โครงการเบงค์คอก ฮอไรซอน ไลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 ซึ่งก่อสร้างเสร็จในปลายปี 2563 ซึ่งเดิมจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนของโครงการ

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิ

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2563 เท่ากับ กำไร 40.24 ล้านบาท และ ขาดทุน 1.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 41.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2,439.53 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ได้ในช่วงปลายปี 2563 จนถึงปัจจุบันจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการเบงค์คอก ฮอไรซอน ไลท์ @สถานีเพชรเกษม 48 ทั้งนี้อัตรากำไร/(ขาดทุน)สุทธิของบริษัท เท่ากับกำไรร้อยละ 10.19 และ ขาดทุนร้อยละ 0.63 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สรุป

ณ. วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,045.27 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 3,138.31 ล้านบาท โดยมี 6 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2564 – 2566 โดยมีโครงการที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 ถึง 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เดอะ คิวเว่ ดิวานนท์, โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 2 และ โครงการ คาซ่า ดีว่า สาทร-วงแหวน เฟส 3 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ธนิดา นิกรมาลากุล-

นางสาว ธนิดา นิกรมาลากุล

ประธานเจ้าหน้าที่

ฝ่ายบัญชีและการเงิน