



ที่ CMC สล.013/2562

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

	งบการเงินสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด					
	30 กันยายน 2562		30 กันยายน 2561		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,003.47	91.27%	1,501.95	96.98%	(498.48)	(33.19%)
รายได้จากการก่อสร้าง	59.91	5.45%	8.04	0.52%	51.87	645.15%
ต้นทุนขาย	(576.34)	(52.42%)	(870.10)	(56.18%)	(293.76)	(33.76%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(68.70)	(6.25%)	(6.51)	(0.42%)	62.19	955.30%
กำไรขั้นต้น	418.34	38.05%	633.38	40.90%	(215.04)	(33.95%)
รายได้อื่น	36.08	3.28%	38.79	2.50%	(2.71)	(6.99%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(175.92)	(16.00%)	(154.89)	(10.00%)	21.03	13.58%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(146.81)	(13.35%)	(140.83)	(9.09%)	5.98	4.25%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(25.98)	(2.36%)	(17.80)	(1.15%)	8.18	45.96%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	105.71	9.61%	358.66	23.16%	(252.95)	(70.53%)
ต้นทุนทางการเงิน	(56.33)	(5.12%)	(116.70)	(7.53%)	(60.37)	(51.73%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	49.38	4.49%	241.95	15.62%	(192.57)	(79.59%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(30.38)	(2.76%)	(55.63)	(3.59%)	(25.25)	(45.39%)
กำไรสุทธิ	19.00	1.73%	186.33	12.03%	(167.33)	(89.80%)



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 1,003.47 และ 1,501.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 498.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (33.19) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัวจากมาตรการ LTV และปัญหานี้ครัวเรือนทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า โดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในปี 2562 ส่วนมากมาจากโครงการห้องชุดพักอาศัยพร้อมโอนเป็นส่วนใหญ่

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 576.34 ล้านบาท และ 870.10 ล้านบาท โดยต้นทุนขายต่อรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 57.43 และ 57.93 ตามลำดับ

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 30 กันยายน 2561 คิดเป็นร้อยละ 42.57 และ 42.07 ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอันเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีนโยบายในการรักษาสัดส่วนกำไรขั้นต้น ให้คงอยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 175.92 ล้านบาท และ 154.89 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเท่ากับ 21.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.58 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ เพิ่มการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและ Marketing เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการทำ Integrated Marketing Communications โดยบริษัทฯ เป็นผู้ให้การสนับสนุนทางการตลาดในบริเวณโรงพยาบาลศูนย์แห่งหนึ่งในห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ เพื่อเป็นการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 146.81 ล้านบาท และ 140.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 5.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.25 เป็นการเพิ่มขึ้นจากการที่ในปี 2561 บริษัทฯ มีกลับริบายการประมาณการทางบัญชี



ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 56.33 ล้านบาท และ 116.70 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 60.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (51.73) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลให้ดอกเบี้ยลดลง โดย ณ.วันที่ 30 กันยายน 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ อยู่ที่ 0.94 เท่า

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 19.00 ล้านบาท และ 186.33 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 167.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (89.80) ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงและบริษัทฯ ทำการเร่งทำแผนการตลาดและการประชาสัมพันธ์เชิงรุกในช่วงดังกล่าว ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 1.73 และ 12.03 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สรุป

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงหลังประกาศใช้มาตรการควบคุมสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือ LTV ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ที่ผ่านมา ได้ชะลอความร้อนแรงของภาคอสังหาฯ โดยมุ่งควบคุมกลุ่มผู้เก็งกำไรและนักลงทุน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมรายได้จากการก่อสร้าง รายได้ค่าบริการ และรายได้จากการขายสินค้าของบริษัทย่อย) ลดลง ผลประกอบการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยต่ำกว่าที่ประมาณการ และบริษัทฯ เชื่อว่าสถานการณ์ปัจจุบันของ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาคอาคารชุดพักอาศัย อยู่ในภาวะชะลอตัวและอาจถดถอยในบาง Segment เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจโดยรวมทั้งในประเทศและนอกประเทศ สถานการณ์การเมือง รวมถึงปัญหานี้ครัวเรือนและความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทาน

แม้บริษัทฯ จะได้เตรียมการรับมือกับมาตรการ LTV ด้วยการเร่งระบายสินค้า และจัดกิจกรรมทางการตลาดอย่างต่อเนื่องพร้อมปรับเปลี่ยนแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ไปเป็นไตรมาส 4 ของปี 2562 แต่ผลกระทบจากมาตรการดังกล่าวและสถานการณ์โดยรวมค่อนข้างรุนแรง ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างทั้งอุตสาหกรรม มิใช่เฉพาะกับบริษัทเท่านั้น

บริษัทฯ วิเคราะห์ว่า ภาพรวมตลาดในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงไปมาก ทั้งอายุของคนซื้อเฉลี่ยที่ลดลง และมีความต้องการที่เฉพาะเจาะจงมากขึ้น ซึ่งเป็นความท้าทายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่จะสร้างสรรค์ให้สินค้ามีความแตกต่างและโดดเด่น

ณ. วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีห้องว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 644.73 ล้านบาท และบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 1,997.43 ล้านบาท



บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาศึกษาและพิจารณา ที่จะกระจายและเพิ่มการลงทุนไปยัง segment อื่นของธุรกิจ เช่น ธุรกิจที่สร้างรายได้จาก recurring income ที่เหมาะสมกับบริษัทฯ และบริษัทฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาแผนการร่วมทุน ฯลฯ เพื่อบริหารจัดการให้บริษัทฯ มีการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการรักษาอัตรา กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรสุทธิของธุรกิจจอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ดร. นพดล มิ่งจินดา-

ดร. นพดล มิ่งจินดา
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน