

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560  
 เรียบน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### ผลการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,090.75	98.02%	1,525.23	91.03%	(565.52)	(27.05%)
ต้นทุนขาย	(1,211.52)	(56.80%)	(891.56)	(53.21%)	(319.96)	(26.41%)
กำไรขั้นต้น	<b>879.23</b>	<b>41.22%</b>	<b>633.67</b>	<b>37.82%</b>	<b>245.56</b>	<b>(27.93%)</b>
		-		-		
รายได้อื่น	42.31	1.98%	150.38	8.97%	108.07	255.42%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(248.58)	(11.65%)	(224.59)	(13.40%)	(23.99)	(9.65%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(233.13)	(10.93%)	(212.38)	(12.67%)	(20.75)	(8.90%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(25.12)	(1.18%)	(3.92)	(0.23%)	(21.20)	(84.39%)
		-		-	-	
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	<b>414.71</b>	<b>19.44%</b>	<b>343.16</b>	<b>20.48%</b>	<b>(71.55)</b>	<b>(17.25%)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(209.63)	(9.83%)	(198.39)	(11.84%)	(11.24)	(5.36%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	<b>205.08</b>	<b>9.61%</b>	<b>144.77</b>	<b>8.64%</b>	<b>(60.31)</b>	<b>(29.41%)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(48.87)	(2.29%)	(18.13)	(1.08%)	(30.74)	(62.90%)
กำไรสุทธิ	<b>156.21</b>	<b>7.32%</b>	<b>126.64</b>	<b>7.56%</b>	<b>(29.57)</b>	<b>(18.93%)</b>

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 2,090.75 และ 1,525.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 565.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 27.05 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายที่ลดลงจากโครงการที่สร้างเสร็จ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ ในช่วงปี 2560 ที่ผ่านมามีเพียง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเบงก์คอก เฟลิซ @สถานีบางแค และโครงการซาโตรว์ อินทาวน์ พระราม 8 ซึ่งเริ่มทั้งโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2560 ซึ่งน้อยกว่าจำนวนโครงการที่สร้างเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559

## ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1,211.52 ล้านบาท และ 891.56 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ขายตามหลักเกณฑ์จับคู่รายได้และค่าใช้จ่าย (Matching principle) ดังนั้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นรวมในงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 42.05% และ 41.55% ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ก่อนข้างจะไม่มีเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ จะมีการวางแผนก่อนเริ่มทำโครงการต่างๆ ให้สามารถรักษาระดับกำไรขั้นต้นที่เหมาะสมอยู่เสมอ

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 248.58 ล้านบาท และ 224.59 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ 23.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 9.65 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วงปี 2560 บริษัทฯ มียอดโอนขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 233.13 ล้านบาท และ 212.38 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 20.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 8.90 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วงปี 2559 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนที่มากกว่าที่บันทึกเพิ่มเติมในปี 2560

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 209.63 ล้านบาท และ 198.39 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 11.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 5.36 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งเป็นผลให้ภาระการจ่ายชำระดอกเบี้ยลดลงไปด้วย

## ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทสำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 18.13 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective tax rate) ที่ร้อยละ 12.52 ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าอัตราภาษีตามกฎหมาย (Statutory tax rate) ที่ร้อยละ 20.00 จากผลขาดทุนของบริษัทที่ย่อยที่ไม่ถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

## กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัท สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 156.21 ล้านบาท และ 126.64 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 29.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.93 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จาก การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิของบริษัท เท่ากับร้อยละ 7.32 และ 7.56 ของ รายได้รวม ตามลำดับ

## ฐานะทางการเงิน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2560		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	5,900.38	100.00%	5,955.79	100.00%	55.41	0.94%
หนี้สินรวม	4,267.95	72.33%	4,195.00	70.44%	(72.95)	(1.71%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,632.43	27.67%	1,760.79	29.56%	128.36	7.86%

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้น 55.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.94 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และเงินทุนเผื่อขายของกลุ่มบริษัทฯ

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลง 72.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 1.71 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหนี้สินระยะสั้น ในปี 2560

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เพิ่มขึ้น 128.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.86 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของบริษัท สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นายวิเชียร แพทยานันท์-

---

นายวิเชียร แพทยานันท์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร