

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด					
	30 กันยายน 2560		30 กันยายน 2561		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,057.93	87.66%	1,501.95	96.98%	444.02	41.97%
รายได้จากการก่อสร้าง	-	-	8.04	0.52%	8.04	N/A
ต้นทุนขาย	(618.81)	(51.27%)	(870.10)	(56.18%)	251.29	40.61%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	-	-	(6.51)	(0.42%)	6.51	N/A
กำไรขั้นต้น	439.12	36.38%	633.38	40.90%	194.26	44.24%
รายได้อื่น	148.98	12.34%	38.79	2.50%	(110.19)	(73.96%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(172.83)	(14.32%)	(154.89)	(10.00%)	(17.94)	(10.38%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(179.17)	(14.85%)	(140.82)	(9.09%)	(38.35)	(21.40%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	(17.80)	(1.15%)	17.80	N/A
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	236.10	19.56%	358.66	23.16%	122.56	51.91 %
ต้นทุนทางการเงิน	(153.30)	(12.70%)	(116.70)	(7.54%)	(36.60)	(23.87%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	82.80	6.86%	241.96	15.62%	159.16	192.20%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(12.39)	(1.03%)	(55.63)	(3.59%)	43.24	348.99%
กำไรสุทธิ	70.41	5.83%	186.33	12.03%	115.92	164.62%

รายการ	งบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด					
	30 กันยายน 2560		30 กันยายน 2561		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	262.41	67.89%	526.25	95.85%	263.84	100.54%
รายได้จากการก่อสร้าง	-	-	8.04	1.46%	8.04	N/A
ต้นทุนขาย	(159.12)	(41.17%)	(299.84)	(54.61%)	140.72	88.43%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	-	-	(6.51)	(1.19%)	6.51	N/A
กำไรขั้นต้น	103.29	26.72%	227.94	41.52%	124.65	120.67%
					-	
รายได้อื่น	124.13	32.11%	14.73	2.68%	(109.40)	(88.13%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(56.16)	(14.53%)	(51.12)	(9.31%)	(5.04)	(8.97%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(90.34)	(23.37%)	(56.19)	(10.23%)	(34.15)	(37.81%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	(8.51)	(1.55%)	8.51	N/A
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	80.92	20.93%	126.85	23.10%	45.93	56.77%
ต้นทุนทางการเงิน	(53.84)	(13.93%)	(41.42)	(7.54%)	(12.42)	(23.08%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	27.08	7.00%	85.43	15.56%	58.35	215.54%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10.08)	(2.61%)	(22.20)	(4.04%)	12.12	120.29%
กำไรสุทธิ	17.00	4.40%	63.23	11.52%	46.23	272.02%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 1,057.93 ล้านบาท และ 1,501.95 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 444.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.97 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายที่เพิ่มมากขึ้นจากโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงที่ผ่านมา ได้แก่ โครงการซาโตรว์ อินทาวน์ พระราม 8 ที่เสร็จในช่วงปลายปี 2560 และโครงการซาโตรว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 ที่สร้างเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2561

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 262.41 ล้านบาท และ 526.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 263.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.54 โดยมีสาเหตุหลักมาจากยอดขายที่เพิ่มมากขึ้นจากโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงที่ผ่านมา ได้แก่ โครงการซาโตรว์ อินทาวน์ พระราม 8 ที่เสร็จในช่วงปลายปี 2560 และโครงการซาโตรว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 ที่สร้างเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2561 ยังคงมียอดโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง ในไตรมาส 3 ปี 2561

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 618.81 ล้านบาท และ 870.10 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 159.12 ล้านบาท และ 299.84 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามการโอนกรรมสิทธิ์

อสังหาริมทรัพย์ที่ขายตามหลักเกณฑ์จับคู่รายได้และค่าใช้จ่าย (Matching principle) ดังนั้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง

อัตรากำไรขั้นต้นรวมในงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 41.51% และ 41.95% สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นรวมในงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 39.36% และ 42.66% ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัทฯ ก่อนข้างจะไม่มีเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญและรักษาระดับได้ใกล้เคียง 40% เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ จะมีการวางแผนก่อนเริ่มทำโครงการต่างๆ ให้สามารถรักษาระดับกำไรขั้นต้นที่เหมาะสมอยู่เสมอ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 172.83 ล้านบาท และ 154.89 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ 17.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.38 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วง 9 เดือน ปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดขายโครงการใหม่ ทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์และการขายลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 56.16 ล้านบาท และ 51.12 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ 5.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 8.97 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วง 3 เดือน ปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เปิดขายโครงการใหม่ ทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์และการขายลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 179.17 ล้านบาท และ 140.82 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 38.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 21.40 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วง 9 เดือน ปี 2560 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ แต่ในช่วง 9 เดือน ปี 2561 บริษัทฯ ไม่มีรายการค่าเผื่อดังกล่าวเพิ่มเติมอีก

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 90.34 ล้านบาท และ 56.19 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 34.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 37.81 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วง 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 เป็นช่วงที่บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 153.30 ล้านบาท และ 116.70 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 36.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 23.87 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ ได้ทยอยชำระคืนเงินกู้ยืม กู้ยืมประเภท General loan ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ค่อนข้างสูง

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 53.84 ล้านบาท และ 41.42 ล้านบาท ลดลง เท่ากับ 12.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 23.08 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ ได้ทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมกู้ยืมประเภท General loan ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ค่อนข้างสูง

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 55.63 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective tax rate) ที่ร้อยละ 22.99 ตามลำดับ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราภาษีตามกฎหมาย (Statutory tax rate) ที่ร้อยละ 20.00

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 22.20 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective tax rate) ที่ร้อยละ 25.99 ตามลำดับ ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราภาษีตามกฎหมาย (Statutory tax rate) ที่ร้อยละ 20.00

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 70.41 ล้านบาท และ 186.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 115.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 164.62 ซึ่งมีสาเหตุมาจาก รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 5.83 และ 12.03 ของรายได้รวม ตามลำดับ

กำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 30 กันยายน 2561 เท่ากับ 17.00 ล้านบาท และ 63.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 46.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 272.02 ซึ่งมีสาเหตุมาจาก รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 4.40 และ 11.52 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ฐานะทางการเงิน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด					
	31 ธันวาคม 2560		30 กันยายน 2561		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	5,955.79	100.00%	5,340.37	100.00%	(615.42)	(10.33%)
หนี้สินรวม	4,195.00	70.44%	3,392.61	63.53%	(802.39)	(19.13%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,760.79	29.56%	1,947.76	36.47%	186.97	10.62%

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ลดลง 615.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.33 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มียอดโอนกรรมสิทธิ์ค่อนข้างมากของโครงการ ซาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8 และโครงการ ซาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 โดยโครงการดังกล่าวก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์มาตั้งแต่ปลายปี 2560 และไตรมาส 2 ปี 2561 ตามลำดับ

หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ลดลง 802.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 19.13 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ได้ทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีภาระดอกเบี้ยสูง และได้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม ปี 2561

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เพิ่มขึ้น 186.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.62 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของบริษัทฯ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นายวิเชียร แพทยานันท์-

นายวิเชียร แพทยานันท์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร