

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

	งบการเงินสำหรับ 9 เดือน สิ้นสุด					
	30 กันยายน 2563		30 กันยายน 2562		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	679.80	84.01%	1,003.47	91.27%	(323.67)	(32.26%)
รายได้จากการก่อสร้าง	98.87	12.22%	59.91	5.45%	38.96	65.03%
รายได้รวม	778.67	96.23%	1,063.38	96.72%	(284.71)	(26.77%)
ต้นทุนขาย	(397.75)	(49.15%)	(576.34)	(52.42%)	(178.59)	(30.99%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(98.57)	(12.18%)	(68.70)	(6.25%)	29.87	43.48%
ต้นทุนรวม	(496.32)	(61.33%)	(645.04)	(58.67%)	(148.72)	(23.06%)
กำไรขั้นต้น	282.35	34.89%	418.34	38.05%	(135.99)	(32.51%)
รายได้อื่น	30.53	3.77%	36.08	3.28%	(5.55)	(15.38%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(128.46)	(15.87%)	(175.92)	(16.00%)	(47.46)	(26.98%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(129.29)	(15.98%)	(146.81)	(13.35%)	(17.52)	(11.93%)
กลับรายการ (ผลขาดทุน) ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2.58)	(0.32%)	0.00	-	2.58	100.00%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(19.86)	(2.45%)	(25.98)	(2.36%)	(6.12)	(23.56%)
					-	
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	32.69	4.04%	105.71	9.61%	(73.02)	(69.08%)
ต้นทุนทางการเงิน	(10.61)	(1.31%)	(56.33)	(5.12%)	(45.72)	(81.16%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22.08	2.73%	49.38	4.49%	(27.30)	(55.29%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(13.75)	(1.70%)	(30.38)	(2.76%)	(16.63)	(54.74%)
กำไรสุทธิ	8.33	1.03%	19.00	1.73%	(10.67)	(56.16%)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 679.80 และ 1,003.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง (323.67) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (32.26) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 จากมาตรการ LTV และปัญหานี้ครัวเรือนทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า ตลอดจนปัญหาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจต้องหยุดชะงัก หลายๆ อุตสาหกรรมได้รับผลกระทบโดยตรงโดยเฉพาะอุตสาหกรรมด้านท่องเที่ยวและบริการ ส่งผลให้ทั้งลูกจ้างและผู้ประกอบการมีรายได้ลดลง มีคนว่างงานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้คนเกิดความกังวลในความไม่มั่นคงทางด้านการเงิน ดังนั้นการตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการใช้จ่ายมูลค่าสูงจึงได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 397.75 ล้านบาท และ 576.34 ล้านบาท โดยต้นทุนขายต่อรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 58.51 และ 57.43 ตามลำดับ

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 คิดเป็นร้อยละ 41.49 และ 42.57 ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 128.46 ล้านบาท และ 175.92 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ (47.46) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (26.98)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 129.29 ล้านบาท และ 146.81 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (17.52) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (11.93) ซึ่งเป็นการลดลงจากการดำเนินมาตรการระมัดระวังการใช้จ่ายของบริษัทฯ ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ในปี 2563

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 10.61 ล้านบาท และ 56.33 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (45.72) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (81.16) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ ฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งเป็นผลให้ดอกเบี้ยลดลง

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิ

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 8.33 ล้านบาท และ 19.00 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (10.67) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (56.16) ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid 19 ทั้งนี้อัตรากำไร/(ขาดทุน)สุทธิของบริษัท เท่ากับร้อยละ 1.03 และ 1.73 ของรายได้รวม ตามลำดับ

สรุป

ณ. วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 1,835.36 ล้านบาท และบริษัท มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 5,404.23 ล้านบาท โดยรวมโครงการ 7 โครงการใหม่ที่เปิดขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีกำหนดที่จะสร้างเสร็จในปี 2563 และ 2564 จำนวน 4 โครงการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นาย วิเชียร แพทยานันท์-

นาย วิเชียร แพทยานันท์
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่
ฝ่ายบัญชีและการเงิน