



ที่ CMC สล.009/2562

14 พฤษภาคม 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### ผลการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุด					
	31 มีนาคม 2561		31 มีนาคม 2562		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	440.40	97.86%	346.20	87.55%	(94.20)	(21.39%)
รายได้จากการก่อสร้าง	0.00	0.00%	32.07	8.11%	32.07	100.00%
ต้นทุนขาย	(266.30)	(59.17%)	(195.11)	(49.34%)	(71.19)	(26.73%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	0.00	0.00%	(28.76)	(7.27%)	28.76	100.00%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>174.10</b>	<b>38.69%</b>	<b>154.40</b>	<b>39.05%</b>	<b>(19.70)</b>	<b>(11.32%)</b>
รายได้อื่น	9.63	2.14%	17.14	4.33%	7.51	77.99%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(50.80)	(11.29%)	(54.80)	(13.86%)	4.00	7.87%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(42.75)	(9.50%)	(48.54)	(12.28%)	5.79	13.54%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(1.39)	(0.31%)	(12.77)	(3.23%)	11.38	818.71%
					-	
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>88.79</b>	<b>19.73%</b>	<b>55.44</b>	<b>14.02%</b>	<b>(33.35)</b>	<b>(37.56%)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(37.47)	(8.33%)	(18.46)	(4.67%)	(19.01)	(50.73%)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>51.32</b>	<b>11.40%</b>	<b>36.98</b>	<b>9.35%</b>	<b>(14.34)</b>	<b>(27.94%)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10.63)	(2.36%)	(14.09)	(3.56%)	3.46	32.55%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>40.68</b>	<b>9.04%</b>	<b>22.90</b>	<b>5.79%</b>	<b>(17.78)</b>	<b>(43.71%)</b>



### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 440.40 และ 346.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 94.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 21.39 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทยังไม่มีโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 และ ไตรมาสแรกของปี 2562 ดังนั้นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ส่วนใหญ่มาจาก โครงการซาโตรว์ อินทาวน์ พระราม 8 และ โครงการ ซาโตรว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 ซึ่งเป็นโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงปลายปี 2560 และ กลางปี 2561 ตามลำดับ

### รายได้จากการก่อสร้าง

รายได้จากการก่อสร้างสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 0.00 และ 32.07 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการก่อสร้างเกิดจากการที่บริษัทย่อยได้ขยายงานรับเหมาก่อสร้างซึ่งเดิมจะรับงานก่อสร้างให้กับกลุ่มบริษัท โดยรายได้จากการก่อสร้างที่รับรู้ในไตรมาส 1 ปี 2562 นั้นเกิดจากงานก่อสร้างที่เริ่มตั้งแต่ในช่วงปลายปี 2561 ซึ่งเป็นผลให้สามารถรับรู้รายได้ ในไตรมาส 1 ปี 2562 โดยมีการรับรู้รายได้ จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, สถาบันชีววิทยาศาสตร์โมเลกุล มหาวิทยาลัยมหิดล และ กรมการปกครอง

### ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 266.30 ล้านบาท และ 195.11 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ขายตามหลักเกณฑ์จับคู่รายได้และค่าใช้จ่าย (Matching principle) ดังนั้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 39.53% และ 40.82 % ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท ค่อนข้างจะไม่มีเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากกลุ่มบริษัท จะมีการวางแผนก่อนเริ่มทำโครงการต่างๆ ให้สามารถรักษาระดับกำไรขั้นต้นที่เหมาะสมอยู่เสมอ

### รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 9.63 ล้านบาท และ 17.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 7.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 77.99 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทย่อยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าเครื่องจักร และ รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง

### ค่าใช้จ่ายในการขาย, บริหาร และ ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 50.80 ล้านบาท และ 54.80 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเท่ากับ 4.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นการ



เพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 7.87 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีการทำ Integrated Marketing Communications โดยบริษัทฯ เป็นผู้ให้การสนับสนุนกับ เลาจัน บริเวณโรงพยาบาลนคร ไอคอน ซีเนคอดิจิตอล. ห้างสรรพสินค้า ไอคอน สยาม กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 42.75 ล้านบาท และ 48.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 5.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 13.54 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ ได้บันทึกกลับรายการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 6.53 ล้านบาทซึ่งเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ เดอะริช พระราม 2 แต่ไม่มีรายการค่าเผื่อดังกล่าวในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ของบริษัทฯ อยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปี 2561

ค่าใช้จ่ายอื่นของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 1.39 ล้านบาท และ 12.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 11.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 818.71 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างและให้บริการเช่าทรัพย์สินเพื่อการก่อสร้างสูงขึ้น จึงมีการแยกเปิดเผยต้นทุนสำหรับรายได้ดังกล่าวใน ค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งเดิมเปิดเผยสุทธิในรายได้อื่น

#### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 37.47 ล้านบาท และ 18.46 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 19.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 50.73 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งเป็นผลให้ภาระการจ่ายชำระดอกเบี้ยลดลงไปด้วย

#### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 14.09 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective tax rate) ที่ร้อยละ 38.10 ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าอัตราภาษีตามกฎหมาย (Statutory tax rate) ที่ร้อยละ 20.00 โดยมีผลมาจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในไตรมาสที่ 1 ปี 2562

#### กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 40.68 ล้านบาท และ 22.90 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 17.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 43.71 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 9.04 และ 5.79 ของรายได้รวม ตามลำดับ



### ฐานะทางการเงิน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		31 มีนาคม 2562		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	5,269.65	100.00%	5,163.84	100.00%	(105.81)	(2.01%)
หนี้สินรวม	2,643.05	50.16%	2,514.25	48.69%	(128.80)	(4.87%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,626.60	49.84%	2,649.59	51.31%	22.99	0.88%

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ลดลง 105.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 2.01 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ของกลุ่ม บริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการขายเงิน ลงทุนเผื่อขาย ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ลดลง 128.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 4.87 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหนี้สินระยะสั้น ในไตรมาสที่ 1 ปี 2562

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 เพิ่มขึ้น 22.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.88 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นายวิเชียร แพทยานันท์-

---

นายวิเชียร แพทยานันท์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร