



ที่ CMC สล.012/2562

วันที่ 13 สิงหาคม 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุด					
	30 มิถุนายน 2561		30 มิถุนายน 2562		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	975.70	97.59%	699.15	90.53%	(276.55)	-28.34%
รายได้จากการก่อสร้าง	0.00	0.00%	45.13	5.84%	45.13	100.00%
ต้นทุนขาย	(570.26)	-57.04%	(398.64)	-51.62%	(171.62)	-30.10%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	0.00	0.00%	(42.76)	-5.54%	(42.77)	100.00%
กำไรขั้นต้น	405.44	40.55%	302.88	39.22%	(102.56)	-25.30%
รายได้อื่น	24.06	2.41%	27.99	3.62%	3.93	16.33%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(103.76)	-10.38%	(110.85)	-14.35%	7.09	6.83%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(84.64)	-8.47%	(100.14)	-12.97%	15.50	18.31%
ค่าใช้จ่ายอื่น	(9.29)	-0.93%	(20.58)	-2.66%	11.29	121.53%
					-	
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	231.81	23.19%	99.30	12.86%	(132.51)	-57.16%
ต้นทุนทางการเงิน	(75.29)	-7.53%	(38.63)	-5.00%	(36.66)	-48.69%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	156.52	15.66%	60.67	7.86%	(95.85)	-61.24%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(33.43)	-3.34%	(24.24)	-3.14%	(9.19)	-27.49%
กำไรสุทธิ	123.09	12.31%	36.43	4.72%	(86.66)	-70.40%



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 975.70 และ 699.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 276.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 28.34 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทยังไม่มีโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 และ ครึ่งปีแรกของปี 2562 ดังนั้นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในครึ่งปีแรกของปี 2562 ส่วนใหญ่มาจาก โครงการชาโตว์ อินทาวน์ พระราม 8 และ โครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96/2 ซึ่งเป็นโครงการที่สร้างเสร็จในช่วงปลายปี 2560 และ กลางปี 2561 ตามลำดับ

รายได้จากการก่อสร้าง

รายได้จากการก่อสร้างสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 0.00 และ 45.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการก่อสร้างเกิดจากการที่บริษัทย่อยได้ขยายงานรับเหมาก่อสร้างซึ่งเดิมจะรับงานก่อสร้างให้กับกลุ่มบริษัท โดยรายได้จากการก่อสร้างที่รับรู้ในครึ่งปีแรกของปี 2562 นั้นเกิดจากงานก่อสร้างที่เริ่มตั้งแต่ในช่วงปลายปี 2561 ซึ่งเป็นผลให้สามารถรับรู้รายได้ต่อเนื่องในครึ่งปีแรกของปี 2562 โดยมีการรับรู้รายได้จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, สถาบันชีววิทยาศาสตร์โมเลกุล มหาวิทยาลัยมหิดล และ กรมการปกครอง

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 570.26 ล้านบาท และ 398.64 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ขายตามหลักเกณฑ์จับคู่รายได้และค่าใช้จ่าย (Matching principle) ดังนั้นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 41.55% และ 40.69 % ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มบริษัท ก่อนข้างจะไม่มีเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากกลุ่มบริษัท จะมีการวางแผนก่อนเริ่มทำโครงการต่างๆ ให้สามารถรักษาระดับกำไรขั้นต้นที่เหมาะสมอยู่เสมอ

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 24.06 ล้านบาท และ 27.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 3.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 16.33 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 บริษัทย่อยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าเครื่องจักร และ รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง



ค่าใช้จ่ายในการขาย, บริหาร และ ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 103.76 ล้านบาท และ 110.85 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นเท่ากับ 7.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 6.83 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 บริษัทฯ มีการทำ Integrated Marketing Communications โดยบริษัทฯ เป็นผู้ให้การสนับสนุนกับ เลาจณ์ บริเวณโรงพยาบาลนคร ไอคอน ซีเนคอนิค ณ. ห้างสรรพสินค้า ไอคอน สยาม กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 84.64 ล้านบาท และ 100.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 15.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 18.31 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในไตรมาสที่ 1 ปี 2561 บริษัทฯ ได้บันทึกกลับรายการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 6.53 ล้านบาทซึ่งเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ เดอะริช พระราม 2 แต่ไม่มีรายการค่าเผื่อดังกล่าวในไตรมาสที่ 1 ปี 2562 ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ของบริษัทฯ อยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปี 2561

ค่าใช้จ่ายอื่นของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 9.29 ล้านบาท และ 20.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 11.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 121.53 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ในครึ่งปีแรกของปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างและให้บริการเช่าทรัพย์สินเพื่อการก่อสร้างสูงขึ้น จึงมีการแยกเปิดเผยต้นทุนสำหรับรายได้ดังกล่าวใน ค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งเดิมเปิดเผยสุทธิในรายได้อื่น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 75.29 ล้านบาท และ 38.63 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 36.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงเท่ากับร้อยละ 48.69 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลให้การจ่ายชำระดอกเบี้ยลดลงไปด้วย

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 เท่ากับ 24.24 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective tax rate) ที่ร้อยละ 39.95 ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าอัตราภาษีตามกฎหมาย (Statutory tax rate) ที่ร้อยละ 20.00 โดยมีผลมาจากการการรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอตัดบัญชีในไตรมาสที่ 1 และ 2 ของ ปี 2562

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 123.09 ล้านบาท และ 36.43 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 86.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 70.40 ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 12.31 และ 4.72 ของรายได้รวม ตามลำดับ



ฐานะทางการเงิน

รายการ	งบการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		30 มิถุนายน 2562		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	5,269.65	100.00%	5,063.26	100.00%	(206.39)	-3.92%
หนี้สินรวม	2,643.05	50.16%	2,440.58	48.20%	(202.47)	-7.66%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,626.60	49.84%	2,622.69	51.80%	(3.91)	(0.15%)

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ลดลง 206.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 3.92 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ของกลุ่ม บริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการขายเงิน ลงทุนเพื่อขาย ในครึ่งปีแรกของปี 2562

หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ลดลง 202.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 7.66 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหนี้สินระยะสั้นและหุ้นกู้ ในครึ่งปีแรกของปี 2562

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ลดลง 3.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.15 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นายวิเชียร แพทยานันท์-

นายวิเชียร แพทยานันท์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร