



วันที่ 13 พฤษภาคม 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### ผลการดำเนินงาน

	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด					
	31 มีนาคม 2563		31 มีนาคม 2562		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	233.51	84.93%	346.20	87.55%	(112.69)	(32.55%)
รายได้จากการก่อสร้าง	29.23	10.63%	32.07	8.11%	(2.84)	(8.86%)
รายได้อื่น	12.20	4.44%	17.14	4.33%	(4.94)	(28.82%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>274.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>395.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>(120.48)</b>	<b>(30.47%)</b>
ต้นทุนขาย	(131.85)	(47.96%)	(195.11)	(49.34%)	(63.26)	(32.42%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(31.55)	(11.48%)	(28.76)	(7.27%)	2.79	9.70%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>(163.40)</b>	<b>(59.43%)</b>	<b>(223.87)</b>	<b>(56.62%)</b>	<b>(60.47)</b>	<b>27.01%</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>111.54</b>	<b>40.57%</b>	<b>171.55</b>	<b>43.39%</b>	<b>60.01</b>	<b>34.98%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(54.32)	(19.76%)	(54.80)	(13.86%)	(0.48)	(0.88%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(44.42)	(16.16%)	(48.54)	(12.28%)	(4.12)	(8.49%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(5.80)	(2.11%)	(12.77)	(3.23%)	(6.97)	(54.58%)
					-	
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>6.99</b>	<b>2.54%</b>	<b>55.44</b>	<b>14.02%</b>	<b>(48.45)</b>	<b>(87.39%)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(3.01)	(1.09%)	(18.46)	(4.67%)	(15.45)	(83.69%)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>3.98</b>	<b>1.45%</b>	<b>36.98</b>	<b>9.35%</b>	<b>(33.00)</b>	<b>(89.24%)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(5.70)	(2.07%)	(14.09)	(3.56%)	(8.39)	(59.55%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(1.72)</b>	<b>(0.63%)</b>	<b>22.90</b>	<b>5.79%</b>	<b>(24.62)</b>	<b>(107.51%)</b>



## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 233.51 และ 346.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง (112.69) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (32.55) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 จากมาตรการ LTV และปัญหาหนี้ครัวเรือนทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า ตลอดจนปัญหาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจต้องหยุดชะงัก หลายๆ อุตสาหกรรมได้รับผลกระทบโดยตรงโดยเฉพาะอุตสาหกรรมด้านท่องเที่ยวและบริการ ส่งผลให้ทั้งลูกค้าและผู้ประกอบการมีรายได้ลดลง มีคนว่างงานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้คนเกิดความกังวลในความไม่มั่นคงทางการเงิน ดังนั้นการตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการใช้จ่ายมูลค่าสูงจึงได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

## ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 131.85 ล้านบาท และ 195.11 ล้านบาท โดยต้นทุนขายต่อรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 56.46 และ 56.36 ตามลำดับ

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2562 คิดเป็นร้อยละ 43.54 และ 43.64 ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 54.32 ล้านบาท และ 54.80 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ (0.48) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (0.88)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 44.42 ล้านบาท และ 48.54 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (4.12) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (8.49) ซึ่งเป็นการลดลงจากการดำเนินมาตรการระมัดระวังการใช้จ่ายของบริษัทฯ ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ในปี 2563

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ 3.01 ล้านบาท และ 18.46 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (15.45) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (83.69) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งเป็นผลให้ดอกเบี้ยลดลง โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทฯ อยู่ที่ 1.08 เท่า



## กำไร/(ขาดทุน)สุทธิ

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 มีนาคม 2562 เท่ากับ (1.72) ล้านบาท และ 22.90 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (24.62) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (107.51) ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid 19 ทั้งนี้อัตรากำไร/(ขาดทุน)สุทธิของบริษัท เท่ากับร้อยละ (0.63) และ 5.79 ของรายได้รวม ตามลำดับ

## สรุป

ณ. วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 1,348.16 ล้านบาท และบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 6,190.98 ล้านบาท โดยรวมโครงการใหม่ที่เปิดขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีกำหนดที่จะสร้างเสร็จในปี 2563 จำนวน 2 โครงการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ดร. นพดล มิ่งจินดา-

---

ดร. นพดล มิ่งจินดา  
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน