



วันที่ 11 สิงหาคม 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### ผลการดำเนินงาน

	งบการเงินสำหรับ 6 เดือน สิ้นสุด					
	30 มิถุนายน 2563		30 มิถุนายน 2562		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	431.27	83.77%	699.15	90.53%	(267.88)	(38.32%)
รายได้จากการก่อสร้าง	61.37	11.92%	45.13	5.84%	16.24	35.97%
รายได้อื่น	22.18	4.31%	27.99	3.62%	(5.80)	(20.74%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>514.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>772.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>(257.45)</b>	<b>(33.34%)</b>
ต้นทุนขาย	(249.29)	(48.42%)	(398.64)	(51.62%)	(149.35)	(37.46%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(61.80)	(12.00%)	(42.77)	(5.54%)	19.03	44.49%
<b>ต้นทุนรวม</b>	<b>(311.71)</b>	<b>(60.55%)</b>	<b>(441.41)</b>	<b>(57.16%)</b>	<b>(129.70)</b>	<b>29.38%</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>203.11</b>	<b>39.45%</b>	<b>330.86</b>	<b>42.84%</b>	<b>127.75</b>	<b>38.61%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(91.11)	(17.70%)	(110.85)	(14.35%)	(19.74)	(17.81%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(83.36)	(16.19%)	(100.14)	(12.97%)	(16.78)	(16.75%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(13.56)	(2.63%)	(20.58)	(2.66%)	(7.02)	(34.12%)
					-	
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>15.70</b>	<b>3.05%</b>	<b>99.30</b>	<b>12.86%</b>	<b>(83.60)</b>	<b>(84.19%)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(9.45)	(1.84%)	(38.63)	(5.00%)	(29.18)	(75.53%)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>6.25</b>	<b>1.21%</b>	<b>60.67</b>	<b>7.86%</b>	<b>(54.42)</b>	<b>(89.70%)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(6.84)	(1.33%)	(24.24)	(3.14%)	(17.39)	(71.77%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(0.59)</b>	<b>(0.11%)</b>	<b>36.43</b>	<b>4.72%</b>	<b>(37.02)</b>	<b>(101.62%)</b>

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 431.27 และ 699.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง (267.88) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (38.32) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 จากมาตรการ LTV และปัญหาหนี้ครัวเรือนทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า ตลอดจนปัญหาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจต้องหยุดชะงัก หลากหลายอุตสาหกรรมได้รับผลกระทบโดยตรงโดยเฉพาะอุตสาหกรรมด้านท่องเที่ยวและบริการ ส่งผลให้ทั้งลูกจ้างและผู้ประกอบการมีรายได้ลดลง มีค่านางานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้คนเกิดความกังวลในความไม่มั่นคงทางด้านการเงิน ดังนั้น การตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการใช้จ่ายมูลค่าสูงจึงได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

## ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 249.29 ล้านบาท และ 398.64 ล้านบาท โดยต้นทุนขายต่อรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 57.80 และ 57.02 ตามลำดับ

ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 30 มิถุนายน 2562 คิดเป็นร้อยละ 42.20 และ 42.98 ตามลำดับ

## ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายของสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 91.11 ล้านบาท และ 110.85 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายลดลงเท่ากับ (19.74) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (17.81)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 83.36 ล้านบาท และ 100.14 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (16.78) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (16.75) ซึ่งเป็นการลดลงจากการดำเนินมาตรการระมัดระวังการใช้จ่ายของบริษัทฯ ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ในปี 2563

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 9.45 ล้านบาท และ 38.63 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (29.18) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (75.53) ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งเป็นผลให้ดอกเบี้ยลดลง

## กำไร/(ขาดทุน)สุทธิ

กำไร/(ขาดทุน)สุทธิสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 30 มิถุนายน 2562 เท่ากับ (0.59) ล้านบาท และ 36.43 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ (37.02) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (101.62) ซึ่งมีสาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid 19 ทั้งนี้อัตรากำไร/(ขาดทุน)สุทธิของบริษัท เท่ากับร้อยละ (0.11) และ 4.72 ของรายได้รวม ตามลำดับ

## สรุป

ณ. วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัท มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 1,570.87 ล้านบาท และบริษัท มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 5,540.48 ล้านบาท โดยรวมโครงการใหม่ที่เปิดขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีกำหนดที่จะสร้างเสร็จในปี 2563 จำนวน 3 โครงการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ดร. นพดล มิ่งจินดา-

---

ดร. นพดล มิ่งจินดา  
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน