

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 และปัญหานี้ครัวเรือนทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้า ตลอดจนปัญหาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจต้องหยุดชะงัก หลายๆ อุตสาหกรรมได้รับผลกระทบโดยตรงโดยเฉพาะอุตสาหกรรมด้านท่องเที่ยวและบริการ ส่งผลให้ทั้งลูกค้าและผู้ประกอบการมีรายได้ลดลง มีคนว่างงานเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เกิดความกังวลในความไม่มั่นคงทางด้านการเงิน ดังนั้นการตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการใช้จ่ายมูลค่าสูงจึงได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

## 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

ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 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 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 1,570.87 ล้านบาท และบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 5,540.48 ล้านบาท โดยรวมโครงการใหม่ที่เปิดขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีกำหนดที่จะสร้างเสร็จในปี 2563 จำนวน 3 โครงการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ดร. นพดล มิ่งจินดา-

---

ดร. นพดล มิ่งจินดา  
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน