



วันที่ 12 พฤษภาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม 2566		31 มีนาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	140.5	56.2%	165.8	63.1%	(25.3)	(15.3%)
รายได้จากการก่อสร้าง	60.6	24.2%	43.7	16.6%	16.9	38.6%
รายได้จากการให้บริการ	39.9	15.9%	36.1	13.7%	3.8	10.5%
รายได้จากการขายสินค้า	8.1	3.2%	14.7	5.6%	(6.6)	(45.0%)
รายได้รวม	249.1	99.6%	260.3	99.1%	(11.2)	(4.3%)
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(91.9)	(36.7%)	(101.1)	(38.5%)	(9.2)	(9.1%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(55.0)	(22.0%)	(41.7)	(15.9%)	13.3	31.8%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(42.3)	(16.9%)	(29.5)	(11.2%)	12.8	43.4%
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(5.8)	(2.3%)	(12.3)	(4.7%)	(6.5)	(52.9%)
ต้นทุนรวม	(195.0)	(78.0%)	(184.6)	(70.3%)	10.4	5.6%
กำไรขั้นต้น	54.1	21.6%	75.7	28.8%	(21.6)	(28.5%)
รายได้อื่น	1.0	0.4%	2.4	0.9%	(1.4)	(57.3%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(25.9)	(10.4%)	(31.4)	(11.9%)	(5.4)	(17.3%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(59.6)	(23.8%)	(44.5)	(17.0%)	15.1	33.9%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(30.4)	(12.2%)	2.2	0.8%	(32.6)	(1483.2%)
ต้นทุนทางการเงิน	(40.9)	(16.4%)	(31.0)	(11.8%)	9.9	31.8%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(71.3)	(28.5%)	(28.8)	(11.0%)	(42.5)	147.4%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4.6	1.8%	0.7	0.3%	(3.9)	551.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	(66.8)	(26.7%)	(28.1)	(10.7%)	(38.6)	137.3%



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 **รายได้รวม** ลดลงร้อยละ 4.8 หรือ 12.6 ล้านบาท โดย ลดลงจาก 262.7 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2565 มาอยู่ที่ 250.1 ล้านบาทไตรมาส 1 ปี 2566 โดยเป็นการลดลงจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งลดลงถึงร้อยละ 15.3 หรือ 25.3 ล้านบาท ทั้งนี้ธุรกิจอื่นของกลุ่มบริษัทมีการเติบโตเพิ่มขึ้น ได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจการให้บริการ สำหรับ**กำไร(ขาดทุน)** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุน 66.8 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 38.6 ล้านบาท หรือ ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 137.3 จากที่ขาดทุนในไตรมาส 1 ปี 2565 มูลค่า 28.1 ล้านบาท อันเป็นผลการเริ่มดำเนินกิจการของธุรกิจใหม่ ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นธุรกิจที่จะให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ในส่วนของระยะสั้นนั้นจะมีการใช้เงินลงทุนเพื่อเริ่มดำเนินกิจการเป็นจำนวนมาก จึงมีผลทำให้ต้นทุนทางการเงินในปี 2566 เพิ่มขึ้นสูงกว่า 10 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.8

- **รายได้รวม**ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ของกลุ่มบริษัทแบ่งออกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 140.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.3 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ทั้งนี้รายได้จากกลุ่มธุรกิจอื่นได้แก่ กลุ่มธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง, ให้บริการ และขายสินค้า มีรายได้รวมกันอยู่ที่ 108.6 ล้านบาท เติบโตจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ร้อยละ 14.9 โดยที่การเติบโตดังกล่าวมาจากการขยายธุรกิจของบริษัทย่อยในธุรกิจรับจ้างทำความสะอาด, ธุรกิจโรงแรม และ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- โดยในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทสามารถทำกำไรขั้นต้นเท่ากับ 54.1 ล้านบาท โดยลดลง 21.6 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 34.6 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 39.0
- กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นเพียงที่ร้อยละ 12.7 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเท่ากับ 85.6 ล้านบาท และ 75.9 ล้านบาท สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 และ 2565) โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจาก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือน ธันวาคม ปี 2565 จึงส่งผลให้กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 โดยมีกำไร(ขาดทุน)เท่ากับ (30.4) ล้านบาท และ 2.2 ล้านบาท ตามลำดับ
- ต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ 40.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ที่มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 31.0 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 9.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 31.8 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการใหม่ของกลุ่มบริษัท
- กำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ (66.8) ล้านบาท ลดลง 38.6 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากการดำเนินการดำเนินกิจการโรงแรมและต้นทุนทางการเงินจากการซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่

ฐานะทางการเงิน

งบการเงิน ณ วันที่	31 มีนาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	469.1	6.9%	391.8	6.4%	77.3	19.7%
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย	3,097.4	45.5%	2,507.4	41.0%	589.9	23.5%
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	1,353.5	19.9%	1,353.5	22.1%	0.0	0.0
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,000.4	14.7%	1,005.3	16.4%	(4.9)	(0.5%)
สินทรัพย์รวม	6,800.1	100.0%	6,122.8	100.0%	677.3	11.1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	3,915.4	57.6%	3,209.1	52.4%	706.3	22.0%
หนี้สินรวม	4,301.7	63.3%	3,557.6	58.1%	744.1	20.9%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,498.4	36.7%	2,565.2	41.9%	(66.8)	(2.6%)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 6,800.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 677.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.1 จากสิ้นปี 2565 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นที่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 77.3 ล้านบาท และ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย 589.9 ล้านบาท (โดยเป็นการซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่สูงถึง 358.5 ล้านบาท) บริษัท มีหนี้สินรวม 4,301.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 744.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.9 จากสิ้นปี 2565 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมเพื่อการก่อสร้างโครงการและการออกหุ้นกู้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,498.4 ล้านบาท ลดลง 66.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 จากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ปี 2566

สรุป

ณ. วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัท มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,420.9 ล้านบาท โดยบริษัท มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 3,867.1 ล้านบาท โดยมี 6 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2566 – 2568 นอกจากนี้บริษัท ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์-

นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี