วันที่ 11 สิงหาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน 2566		30 มิถุนายน 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	202.5	49.6%	420.3	70.2%	(217.8)	(51.8%)
รายได้จากการก่อสร้าง	93.1	22.8%	59.7	10.0%	33.5	56.1%
รายได้จากการให้บริการ	93.1	22.8%	71.8	12.0%	21.3	29.7%
รายได้จากการขายสินค้า	10.6	2.6%	43.7	7.3%	(33.1)	(75.7%)
รายได้รวม	**399.4**	**97.9%**	**595.5**	**99.4%**	**(196.1)**	**(32.9%)**
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(132.3)	(32.4%)	(252.5)	(42.1%)	(120.2)	(47.6%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(86.3)	(21.1%)	(59.2)	(9.9%)	27.1	45.8%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(87.7)	(21.5%)	(58.3)	(9.7%)	29.4	50.4%
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(15.1)	(3.7%)	(38.8)	(6.5%)	(23.7)	(61.2%)
ต้นทุนรวม	**(321.3)**	**(78.7%)**	**(408.7)**	**(68.2%)**	**(87.4)**	**(21.4%)**
กำไรขั้นต้น	**78.0**	**19.1%**	**186.8**	**31.2%**	**(108.7)**	**(58.2%)**
รายได้อื่น	8.8	2.1%	3.7	0.6%	5.1	139.7%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(54.6)	(13.4%)	(64.1)	(10.7%)	(9.5)	(14.8%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(123.1)	(30.2%)	(81.7)	(13.6%)	41.4	50.6%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**(90.9)**	**(22.3%)**	**44.6**	**7.4%**	**(135.5)**	**(303.9%)**
ต้นทุนทางการเงิน	(94.0)	(23.0%)	(69.7)	(11.6%)	24.3	34.8%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**(184.9)**	**(45.3%)**	**(25.1)**	**(4.2%)**	**(159.8)**	**636.2%**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9.5	2.3%	(0.2)	(0.0%)	(9.7)	(5115.8%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	**(175.3)**	**(43.0%)**	**(25.3)**	**(4.2%)**	**(150.0)**	**593.3%**

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 **รายได้รวม** ลดลงร้อยละ 32.9 หรือ 196.1 ล้านบาท โดย ลดลงจาก 595.5 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2565 มาอยู่ที่ 399.4 ล้านบาทไตรมาส 2 ปี 2566 โดยเป็นการลดลงจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งลดลงถึงร้อยละ 51.8 หรือ 217.8 ล้านบาท ทั้งนี้ธุรกิจอื่นของกลุ่มบริษัทมีการเติบโตเพิ่มขึ้น ได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจการให้บริการ สำหรับ**กำไร(ขาดทุน)** สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุน 175.3 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 150.0 ล้านบาท หรือ ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 593.3 จากที่ขาดทุนในไตรมาส 2 ปี 2565 มูลค่า 25.3 ล้านบาท อันเป็นผลการเริ่มดำเนินกิจการของธุรกิจใหม่ ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นธุรกิจที่จะให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ในส่วนของระยะสั้นนั้นจะมีการใช้เงินลงทุนเพื่อเริ่มดำเนินกิจการเป็นจำนวนมาก จึงมีผลทำให้ต้นทุนทางการเงินในปี 2566 เพิ่มสูงขึ้นกว่า 24.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.8

- รายได้รวมในไตรมาสที่ 2 ปี 2023 ของกลุ่มบริษัทแบ่งออกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 202.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ทั้งนี้รายได้จากกลุ่มธุรกิจอื่นได้แก่ กลุ่มธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง, ให้บริการ และขายสินค้า มีรายได้รวมกันอยู่ที่ 196.9 ล้านบาท เติบโตจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ร้อยละ 12.4 โดยที่การเติบโตดังกล่าวมาจากการขยายธุรกิจของบริษัทย่อยในธุรกิจรับจ้างทำความสะอาด, ธุรกิจโรงแรม และ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 บริษัทสามารถทำกำไรขั้นต้นเท่ากับ 78.1 ล้านบาท โดยลดลง 108.7 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 34.6 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตรากำไรขั้นที่ร้อยละ 39.9
- กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเท่ากับ 177.7 ล้านบาท และ 145.8 ล้านบาท สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และ 2565) โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจาก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนธันวาคม ปี 2565 จึงส่งผลให้กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 โดยมีกำไร(ขาดทุน)เท่ากับ (90.9) ล้านบาท และ 44.6 ล้านบาท ตามลำดับ
- ต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ 94.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ที่มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 69.7 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 24.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 34.8 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการใหม่ของกลุ่มบริษัท
- กำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ (175.3) ล้านบาท เพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากการการการดำเนินกิจการโรงแรมและต้นทุนทางการเงินจากการซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่

ฐานะทางการเงิน

งบการเงิน ณ วันที่	30 มิถุนายน 2566		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	142.1	2.1%	391.8	6.4%	(249.7)	(63.7%)
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย	3,364.4	49.3%	2,507.4	41.0%	857.0	34.2%
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	**6,818.2**	**100.0%**	**6,122.8**	**100.0%**	**695.4**	**11.4%**
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	4,044.7	59.3%	3,209.1	52.4%	835.6	26.0%
หนี้สินรวม	**4,432.7**	**65.0%**	**3,557.6**	**58.1%**	**875.1**	**24.6%**
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	**2,385.5**	**35.0%**	**2,565.2**	**41.9%**	**(179.7)**	**(7.0%)**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 6,818.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 695.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.4 จากสิ้นปี 2565 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นที่ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย 857.0 ล้านบาท และ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย 3,364.4 ล้านบาท (โดยเป็นการซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่สูงถึง 358.5 ล้านบาท) บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 4,432.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 875.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.6 จากสิ้นปี 2565 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมเพื่อการก่อสร้างโครงการและการออกหุ้นกู้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,385.5 ล้านบาท ลดลง 179.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.0 จากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2 ปี 2566

สรุป

ณ. วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,663.4 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 5,910.0 ล้านบาท โดยมี 6 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2566 – 2568 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์-

นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี