



วันที่ 13 พฤษภาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

สำหรับเก้าสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน 2566		30 กันยายน 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	664.9	68.2%	806.2	77.4%	(141.3)	(17.5%)
รายได้จากการก่อสร้าง	111.1	11.4%	77.4	7.4%	33.7	43.6%
รายได้จากการให้บริการ	153.9	15.8%	98.6	9.5%	55.3	56.0%
รายได้จากการขายสินค้า	12.9	1.3%	54.0	5.2%	(41.0)	(76.1%)
รายได้รวม	942.8	96.6%	1,036.2	99.4%	(93.4)	(9.0%)
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(428.0)	(43.9%)	(504.0)	(48.4%)	(76.0)	(15.1%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(118.0)	(12.1%)	(75.4)	(7.2%)	42.6	56.6%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(166.3)	(17.1%)	(86.8)	(8.3%)	79.5	91.7%
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(17.1)	(1.8%)	(49.3)	(4.7%)	(32.2)	(65.3%)
ต้นทุนรวม	(729.4)	(74.8%)	(715.4)	(68.7%)	14.0	2.0%
กำไรขั้นต้น	213.3	21.9%	320.8	30.8%	(107.4)	(33.5%)
รายได้อื่น	32.7	3.4%	5.9	0.6%	26.8	456.7%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(106.8)	(10.9%)	(109.9)	(10.5%)	(3.1)	(2.8%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(156.6)	(16.1%)	(129.2)	(12.4%)	27.4	21.2%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(17.4)	(1.8%)	87.5	8.4%	(104.9)	(119.9%)
ต้นทุนทางการเงิน	(149.1)	(15.3%)	(108.3)	(10.4%)	40.8	37.7%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(166.5)	(17.1%)	(20.8)	(2.0%)	(145.7)	700.5%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	30.7	3.1%	0.6	0.1%	(30.1)	4932.8%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	(135.8)	(13.9%)	(20.2)	(1.9%)	(115.6)	572.7%



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 **รายได้รวม** ลดลงร้อยละ 9.0 หรือ 93.4 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดย ลดลงจาก 1,036.2 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2565 มาอยู่ที่ 942.8 ล้านบาทไตรมาส 3 ปี 2566 โดยเป็นการลดลงจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งลดลงถึงร้อยละ 17.5 หรือ 141.3 ล้านบาท ทั้งนี้ธุรกิจอื่นของกลุ่มบริษัทมีการเติบโตเพิ่มขึ้น ได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจการให้บริการ สำหรับ**กำไร(ขาดทุน)** สำหรับงวด 9 เดือนปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุน 135.8 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 115.6 ล้านบาท หรือ ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 572.7 จากที่ขาดทุนในไตรมาส 3 ปี 2565 มูลค่า 20.2 ล้านบาท อันเป็นผลการเริ่มดำเนินกิจการของธุรกิจใหม่ ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นธุรกิจที่จะให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว ในส่วนของระยะสั้นนั้นจะมีการใช้เงินลงทุนเพื่อเริ่มดำเนินกิจการเป็นจำนวนมาก จึงมีผลทำให้ต้นทุนทางการเงินในปี 2566 เพิ่มขึ้นสูงกว่า 40.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.7

- รายได้รวมในไตรมาสที่ 3 ปี 2023 ของกลุ่มบริษัทแบ่งออกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 664.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ทั้งนี้รายได้จากกลุ่มธุรกิจอื่นได้แก่ กลุ่มธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง, ให้บริการ และขายสินค้า มีรายได้รวมกันอยู่ที่ 277.9 ล้านบาท เติบโตจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ร้อยละ 17.2 โดยที่การเติบโตดังกล่าวมาจากการขยายธุรกิจของบริษัทย่อยในธุรกิจรับจ้างทำความสะอาด , ธุรกิจโรงแรม และ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- โดยในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทสามารถทำกำไรขั้นต้นเท่ากับ 213.3 ล้านบาท โดยลดลง 107.4 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 35.6 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 37.5
- กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเท่ากับ 263.4 ล้านบาท และ 239.1 ล้านบาท สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 และ 2565) โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจาก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนธันวาคม ปี 2565 จึงส่งผลให้กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 โดยมีกำไร(ขาดทุน)เท่ากับ (17.4) ล้านบาท และ 87.5 ล้านบาท ตามลำดับ
- ต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ 149.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ที่มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 108.3 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 40.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 37.7 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการใหม่ของกลุ่มบริษัท
- กำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ (135.8) ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.6 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากการการดำเนินกิจการโรงแรมและต้นทุนทางการเงินจากการซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่

ฐานะทางการเงิน

งบการเงิน ณ วันที่	30 กันยายน 2566		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	286.0	3.9%	391.8	6.4%	(105.8)	(27.0%)
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย	3,372.5	45.9%	2,507.4	41.0%	865.0	34.5%
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	1,252.3	17.1%	1,353.5	22.1%	(101.2)	(0.1)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,006.0	13.7%	1,005.3	16.4%	0.7	0.1%
สินทรัพย์รวม	7,341.0	100.0%	6,122.8	100.0%	1,218.2	19.9%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	4,214.7	57.4%	3,209.5	52.4%	1,005.2	31.3%
หนี้สินรวม	4,914.0	66.9%	3,557.6	58.1%	1,356.4	38.1%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,427.0	33.1%	2,565.2	41.9%	(138.2)	(5.4%)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 7,341.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,218.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.9 จากสิ้นปี 2565 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นที่ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย 865.0 ล้านบาท และ สินทรัพย์สิทธิการใช้ 371.6 ล้านบาท (โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากสิทธิการเช่าจากสัญญาเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา) บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 4,914.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,356.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.1 จากสิ้นปี 2565 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมเพื่อการก่อสร้างโครงการและการออกหุ้นกู้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,427.0 ล้านบาท ลดลง 138.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.4 จากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 3 ปี 2566

สรุป

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,678.9 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 3,741.4 ล้านบาท โดยมี 3 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2567 – 2568 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อีกเป็นจำนวนมาก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์-

นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี