



วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	925.5	69.8%	962.8	76.5%	(37.3)	(3.9%)
รายได้จากการก่อสร้าง	111.0	8.4%	95.2	7.6%	15.7	16.5%
รายได้จากการให้บริการ	208.4	15.7%	135.1	10.7%	73.3	54.2%
รายได้จากการขายสินค้า	17.6	1.3%	56.8	4.5%	(39.2)	(69.0%)
รายได้รวม	1,262.4	95.3%	1,249.9	99.3%	12.6	1.0%
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(580.1)	(43.8%)	(603.7)	(48.0%)	(23.6)	(3.9%)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(166.0)	(12.5%)	(93.5)	(7.4%)	72.5	77.5%
ต้นทุนจากการให้บริการ	(219.9)	(16.6%)	(128.9)	(10.2%)	90.9	70.5%
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(18.2)	(1.4%)	(52.1)	(4.1%)	(33.9)	(65.0%)
ต้นทุนรวม	(984.2)	(74.3%)	(878.3)	(69.8%)	106.0	12.1%
กำไรขั้นต้น	278.2	21.0%	371.6	29.5%	(93.4)	(25.1%)
รายได้อื่น	62.7	4.7%	8.4	0.7%	54.3	645.1%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(156.2)	(11.8%)	(155.9)	(12.4%)	0.3	0.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(202.5)	(15.3%)	(173.9)	(13.8%)	28.6	16.5%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(17.7)	(1.3%)	50.3	4.0%	(68.0)	(135.1%)
ต้นทุนทางการเงิน	(207.2)	(15.6%)	(151.1)	(12.0%)	56.1	37.1%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(224.9)	(17.0%)	(100.8)	(8.0%)	(124.1)	123.2%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	31.2	2.4%	20.9	1.7%	(10.3)	49.3%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	(193.7)	(14.6%)	(79.9)	(6.3%)	(113.8)	142.5%



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 **รายได้รวม** เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 หรือ 66.9 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจาก 1,258.3 ล้านบาทในปี 2565 มาอยู่ที่ 1,325.2 ล้านบาทในปี 2566 โดยเป็นการเพิ่มจากธุรกิจบริการซึ่งเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 54.2 หรือ 73.3 ล้านบาท ทั้งนี้ธุรกิจหลักของกลุ่มกิจการได้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีรายได้ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 3.9 หรือ 37.3 ล้านบาท สำหรับ**กำไร(ขาดทุน)** สำหรับปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุน 193.7 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 113.8 ล้านบาท หรือ ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 142.5 จากที่ขาดทุนในปี 2565 มูลค่า (79.9) ล้านบาท อันเป็นผลการเริ่มดำเนินกิจการของธุรกิจใหม่ ได้แก่ ธุรกิจ service apartment ซึ่งเป็นธุรกิจที่จะให้ผลตอบแทนที่ดีในระยะยาว และธุรกิจก่อสร้าง ในส่วนของระยะสั้นนั้นจะมีการใช้เงินลงทุนเพื่อเริ่มดำเนินกิจการเป็นจำนวนมาก จึงมีผลทำให้ต้นทุนทางการเงินในปี 2566 เพิ่มขึ้นกว่า 56.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.1

- รายได้รวมในปี 2566 ของกลุ่มบริษัทแบ่งออกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 925.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.9 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ทั้งนี้รายได้จากกลุ่มธุรกิจอื่นได้แก่ กลุ่มธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง, ให้บริการ และขายสินค้า มีรายได้รวมกันอยู่ที่ 336.9 ล้านบาท เติบโตจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ร้อยละ 17.4 โดยที่การเติบโตดังกล่าวมาจากการขยายธุรกิจของบริษัทย่อยในธุรกิจรับจ้างทำความสะอาด และ ธุรกิจ service apartment และ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- โดยในปี 2566 บริษัทสามารถทำกำไรขั้นต้นเท่ากับ 278.2 ล้านบาท ลดลง 93.4 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการลดลงดังกล่าวเกิดจากธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจบริการ อัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ ร้อยละ 37.3 ซึ่งเท่ากับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 37.3
- กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเท่ากับ 358.6 ล้านบาท และ 329.7 ล้านบาท สำหรับปี 2566 และ 2565) โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจาก ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการ Service Apartment ซึ่งได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือน ธันวาคม ปี 2565 จึงส่งผลให้กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ สำหรับปี 2566 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 โดยมีกำไร(ขาดทุน)เท่ากับ (17.7) ล้านบาท และ 50.3 ล้านบาท ตามลำดับ
- ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2566 อยู่ที่ 207.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ที่มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 151.1 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 56.1 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 37.1 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการใหม่ของกลุ่มบริษัท
- กำไร(ขาดทุน)สุทธิเท่ากับ (193.7) ล้านบาท ลดลง 113.8 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากการดำเนินการดำเนินกิจการ service apartment และต้นทุนทางการเงินจากการซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการใหม่

ฐานะทางการเงิน

งบการเงิน ณ วันที่	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	262.2	3.5%	391.8	6.4%	(129.6)	(33.1%)
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย	3,610.3	47.6%	2,507.4	41.0%	1,102.8	44.0%
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	1,252.3	16.5%	1,353.5	22.1%	(101.2)	(0.1)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,018.6	13.4%	1,005.3	16.4%	13.3	1.3%
สินทรัพย์รวม	7,591.1	100.0%	6,122.8	100.0%	1,468.3	24.0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	4,519.8	59.5%	3,209.1	52.4%	1,310.7	40.8%
หนี้สินรวม	5,222.5	68.8%	3,557.6	58.1%	1,664.8	46.8%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,368.6	31.2%	2,565.2	41.9%	(196.6)	(7.7%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 7,591.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,468.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.0 จากสิ้นปี 2565 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นที่ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย 1,102.8 ล้านบาท และสินทรัพย์สิทธิการใช้ 366.7 ล้านบาท (โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากสิทธิการเช่าจากสัญญาเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา) บริษัท มีหนี้สินรวม 5,222.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,664.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.8 จากสิ้นปี 2565 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมเพื่อการก่อสร้างโครงการและการออกหุ้นกู้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,368.6 ล้านบาท ลดลง 196.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.7 จากผลการดำเนินงานประจำปี 2566

สรุป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 2,630 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 3,453.4 ล้านบาท โดยมี 3 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2567 – 2568

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์-

นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี