



วันที่ 13 พฤษภาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือนสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม 2567		31 มีนาคม 2566		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	311.8	78.2%	140.5	56.2%	171.4	122.0%
รายได้จากการก่อสร้าง	10.5	2.6%	60.6	24.2%	(50.2)	(82.7%)
รายได้จากการให้บริการ	63.3	15.9%	39.9	15.9%	23.5	58.9%
รายได้จากการขายสินค้า	4.0	1.0%	8.1	3.2%	(4.2)	(51.3%)
รายได้รวม	389.6	97.7%	249.1	99.6%	140.5	56.4%
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(213.1)	(53.4%)	(91.9)	(36.7%)	121.2	131.9%
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(26.9)	(6.7%)	(55.0)	(22.0%)	(28.2)	(51.2%)
ต้นทุนจากการให้บริการ	(58.7)	(14.7%)	(42.3)	(16.9%)	16.4	38.7%
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(2.9)	(0.7%)	(5.8)	(2.3%)	(2.8)	(49.1%)
ต้นทุนรวม	(301.6)	(75.6%)	(195.0)	(78.0%)	106.6	54.7%
กำไรขั้นต้น	88.0	22.1%	54.1	21.6%	33.9	62.7%
รายได้อื่น	9.3	2.3%	1.0	0.4%	8.2	806.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(56.7)	(14.2%)	(25.9)	(10.4%)	30.72	118.43%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(63.1)	(15.8%)	(59.6)	(23.8%)	3.5	5.9%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(22.5)	(5.6%)	(30.4)	(12.2%)	8.0	(26.2%)
ต้นทุนทางการเงิน	(58.1)	(14.6%)	(40.9)	(16.4%)	17.2	42.0%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(80.5)	(20.2%)	(71.3)	(28.5%)	(9.2)	12.9%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26.1	6.5%	4.7	1.9%	(21.3)	451.9%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	(54.5)	(13.7%)	(66.6)	(26.6%)	12.1	(18.2%)

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 **รายได้รวม** เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.5 หรือ 148.7 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจาก 250.1 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 มาอยู่ที่ 398.8 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2567 โดยเป็นการเพิ่มจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 122.0 หรือ 171.4 ล้านบาท และธุรกิจบริการมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.9 หรือ 23.5 ล้านบาท สำหรับ**กำไร(ขาดทุน)** สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทมีผลขาดทุน 54.5 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 เท่ากับ 12.1 ล้านบาท หรือ ขาดทุนลดลงร้อยละ 18.2 จากที่ขาดทุนในไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 66.6 ล้านบาท อันเป็นผลการเริ่มดำเนินกิจการของธุรกิจใหม่ ได้แก่ ธุรกิจ wellness ซึ่งบริษัทมีความตั้งใจจะเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจ recurring income ซึ่งยังอยู่ในช่วงของการเพิ่มการลงทุนและจะให้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต จึงมีผลทำให้ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2567 เพิ่มสูงขึ้น 17.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.0

- รายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2567 ของกลุ่มบริษัทแบ่งออกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 311.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 122.0 จากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ทั้งนี้รายได้จากกลุ่มธุรกิจอื่นได้แก่ กลุ่มธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง, ให้บริการ และขายสินค้า มีรายได้รวมกันอยู่ที่ 77.8 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน ร้อยละหรือลดลง 28.4 ล้านบาท โดยที่การลดลงดังกล่าวมาจากการธุรกิจบริการรับเหมาก่อสร้าง อันเป็นผลมาจากการที่บริษัททยอยลดสัดส่วนการรับงานรับเหมาก่อสร้างนอกกลุ่มบริษัทเพื่อรองรับการขยายการก่อสร้างภายในกลุ่ม ซึ่งปัจจุบันมีโครงการระหว่างก่อสร้างทั้งหมด 8 โครงการ
- โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทสามารถทำกำไรขั้นต้นเท่ากับ 88.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.9 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และบริการซึ่งประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการทำความสะอาดและธุรกิจ service apartment โดยอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 31.7 และ ธุรกิจบริการ เท่ากับร้อยละ 7.3%
- กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเท่ากับ 119.8 ล้านบาท และ 85.6 ล้านบาท สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 และ 2566) โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจาก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ wellness ซึ่งอยู่ในช่วง pre-opening ซึ่งได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาส 2 ปี 2567 จึงส่งผลให้กำไร(ขาดทุน)ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ สำหรับปี 2567 ดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 โดยมีกำไร(ขาดทุน)เท่ากับ (22.5) ล้านบาท และ (30.4) ล้านบาท ตามลำดับ
- ต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ 58.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ที่มีต้นทุนทางการเงินอยู่ที่ 40.9 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 17.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 42.0 โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการเริ่มดำเนินกิจการของธุรกิจใหม่ ได้แก่ ธุรกิจ wellness
- กำไร(ขาดทุน)สุทธิ เท่ากับ (54.5) ล้านบาท ซึ่งดีกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ที่มีกำไร(ขาดทุน)สุทธิ เท่ากับ (66.6) ล้านบาท มาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจากการการดำเนินกิจการ wellness และต้นทุนทางการเงิน

ฐานะทางการเงิน

งบฐานะทางการเงิน ณ วันที่	31 มีนาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	280.7	3.7%	262.2	3.5%	18.5	7.1%
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย	4,370.6	57.2%	3,610.3	47.6%	760.4	21.1%
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	1,125.0	14.7%	1,252.3	16.5%	(127.3)	(0.1)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	706.9	9.3%	1,018.6	13.4%	(311.7)	(30.6%)
สินทรัพย์รวม	7,637.9	100.0%	7,577.0	100.0%	60.9	0.8%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	4,562.9	59.7%	4,519.8	59.7%	43.1	1.0%
หนี้สินรวม	5,337.9	69.9%	5,222.5	68.9%	115.4	2.2%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,300.0	30.1%	2,354.5	31.1%	(54.5)	(2.3%)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 7,637.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.8 จากสิ้นปี 2566 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นที่ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา&เพื่อขาย 760.4 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและนำที่ดินใน Land Bank ขึ้นมาพัฒนาโครงการ) บริษัทมีหนี้สินรวม 5,337.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.2 จากสิ้นปี 2566 โดยการเพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมเพื่อการก่อสร้างโครงการ ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 2,300.0 ล้านบาท ลดลง 54.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.3 จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2567

สรุป

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มียอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) รวมมูลค่าประมาณ 1,703.6 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีห้องว่างรอการขาย (Inventory) รวมมูลค่าประมาณ 4,443.1 ล้านบาท โดยมี 8 โครงการที่เปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีกำหนดการที่จะสร้างเสร็จในปี 2567 – 2569

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์-

นางสาว ทรงทิพย์ โคตรวิบูลย์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน-บัญชี