

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2 และงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. บทสรุปผู้บริหาร

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม 377.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีขาดทุนสุทธิ (69.1) ล้านบาท ขาดทุนลดลงร้อยละ 34.2 จากขาดทุน (105.0) ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2568 งวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม 723.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.5 และขาดทุนสุทธิ (126.5) ล้านบาท ขาดทุนลดลงร้อยละ 40.7 จากขาดทุน (213.4) ล้านบาท ใน งวด 6 เดือน ปี 2568 สะท้อนการฟื้นตัวของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยหลัก ได้แก่ (1) รายได้เพิ่มขึ้นทุกประเภทธุรกิจ โดยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด (2) อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 22.1 เป็น 24.8 (3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงร้อยละ 8.1

2. ผลการดำเนินงานโดยสรุป (งบการเงินรวม)

รายการ (ล้านบาท)	Q2/2569	Q2/2568	6M/2569	6M/2568
รายได้รวม	377.4	279.1	723.1	576.2
ต้นทุนรวม	290.4	225.4	544.1	449.1
กำไรขั้นต้น	87.0	53.7	179.0	127.1
รายได้อื่น	5.9	3.5	27.7	9.1
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	84.1	71.9	158.4	172.3
ต้นทุนทางการเงิน	89.3	80.8	184.1	169.0
ขาดทุนสุทธิ	(69.1)	(105.0)	(126.5)	(213.4)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

3. การวิเคราะห์รายได้

รายได้รวมงวด 6 เดือน ปี 2569 อยู่ที่ 723.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 146.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.5 เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือน ปี 2568 โดยรายได้เพิ่มขึ้นในทุกประเภทธุรกิจ ดังนี้

ประเภทรายได้ (ล้านบาท)	6M/2569	6M/2568	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	518.3	430.8	87.5	20.3%
รายได้จากการก่อสร้าง	22.4	0.0	22.4	53307.1%
รายได้จากการให้บริการ	167.8	138.1	29.7	21.5%
รายได้จากการขายสินค้า	14.6	7.3	7.3	100.0%
รวมรายได้	723.1	576.2	146.9	25.5%

- การขายอสังหาริมทรัพย์ 518.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 จากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการที่แล้วเสร็จ เช่น The Clev Riverline @ Chaopraya Wongsawang, Cerocco Bangna or Chateau In town Pinklao

- การให้บริการ 167.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.5 จากการเติบโตของธุรกิจรายได้ประจำ (Recurring Income) ทั้งบริการทำความสะอาด บริหารอาคาร และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

- การก่อสร้างและสินค้า รวม 37.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการรับงานก่อสร้างให้บุคคลภายนอกและการขยายช่องทางจัดจำหน่ายสินค้าที่เกี่ยวข้อง

4. ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

งวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 544.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.8 ตามการเติบโตของรายได้ และมีกำไรขั้นต้น 179.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.8 โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 22.1 ในงวด 6 เดือน ปี 2568 เป็นร้อยละ 24.8 ในงวด 6 เดือน ปี 2569 สะท้อนถึง product mix ที่ดีขึ้นและประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน

5. รายได้อื่น

รายได้อื่นงวด 6 เดือน ปี 2569 อยู่ที่ 27.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.7 ล้านบาท (ร้อยละ 205.6) ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากเงินประกัน การกลับรายการเจ้าหนี้ ดอกเบี้ยรับ และรายการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารสินทรัพย์

6. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมในงวด 6 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 158.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (8.1) ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการขาย 74.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (5.4), (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 84.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (10.3) สะท้อนถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีวินัย

7. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในงวด 6 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 184.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ (8.9) จากดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ออกใหม่ทดแทนภาระเดิม บริษัทฯ อยู่ระหว่างเร่งระบายนาค้างเหลือเพื่อชำระคืนหนี้และพิจารณาแหล่งระดมทุนที่มีต้นทุนต่ำลง

8. ภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้งวด 6 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 4.4 ล้านบาท เทียบกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 6.7 ล้านบาท ในงวด 6 เดือน ปี 2568 จากการรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น

9. ผลการดำเนินงานสุทธิ

งวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ (126.5) ล้านบาท ลดลงจาก (213.4) ล้านบาท ในงวด 6 เดือน ปี 2568 หรือขาดทุนลดลงร้อยละ (40.7) มีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (0.1144) บาท ดีขึ้นจาก (0.1936) บาท

10. ฐานะการเงิน

รายการ (ล้านบาท)	30 มิ.ย. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,852.5	3,222.6	(370.1)	-11.5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,790.5	3,781.4	9.1	0.2%
รวมสินทรัพย์	6,643.0	7,004.0	(361.0)	-5.2%
หนี้สินหมุนเวียน	1,020.5	2,436.1	(1,415.6)	-58.1%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	3,551.9	2,370.8	1,181.1	49.8%
รวมหนี้สิน	4,572.4	4,806.9	(234.5)	-4.9%
รวมส่วนของเจ้าของ	2,070.6	2,197.1	(126.5)	-5.8%

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สินทรัพย์รวม 6,643.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (5.2) จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการชำระคืนหนี้ หนี้สินรวม 4,572.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.9 จุดสำคัญคือการจัดประเภทหนี้ระยะสั้นเป็นระยะยาวเสร็จสิ้น ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 1.32 เป็น 2.80 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของ (D/E) ทรงตัวที่ 2.21 เท่า ส่วนของเจ้าของอยู่ที่ 2,070.6 ล้านบาท ลดลงตามผลขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ (ล้านบาท)	6M/2569	6M/2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	270.7	39.5
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(13.7)	(3.9)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(337.3)	(161.4)
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(80.3)	(125.8)
เงินสดปลายงวด	36.5	63.8

งวด 6 เดือน ปี 2569 กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 270.7 ล้านบาท (จาก 39.5 ล้านบาทในปีก่อน) จากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่กิจกรรมจัดหาเงินใช้ไป 337.3 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการไถ่ถอนหุ้นกู้ 374.4 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ระยะยาว 440.1 ล้านบาท สุทธิจากการกู้ยืมระยะยาวใหม่ 461.9 ล้านบาท ส่งผลให้เงินสดปลายงวดอยู่ที่ 36.5 ล้านบาท

12. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วน	6M/2569	6M/2568	หน่วย
อัตรากำไรขั้นต้น	24.8%	22.1%	ร้อยละ
อัตราขาดทุนสุทธิ	(18.8%)	(37.0%)	ร้อยละ
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	2.80	1.32	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)	2.21	2.19	เท่า
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.1144)	(0.1936)	บาท/หุ้น

13. ยอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) และสินค้าคงเหลือ (Inventory)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการในเครื่องจักรทั้งสิ้น 17 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 12,474.5 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ (ARM) 12 โครงการ (มูลค่ารวม 6,895.4 ล้านบาท โอนสะสมแล้ว 3,204.4 ล้านบาท และโอนใน 6M/2569 จำนวน 518.3 ล้านบาท) และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง/เปิดขาย (AUC) 5 โครงการ (มูลค่ารวม 5,579.1 ล้านบาท) โดยมี Backlog รวมทุกโครงการ 2,280.5 ล้านบาท (691.2 ลบ. จาก ARM + 1,589.3 ลบ. จาก AUC) และสินค้าคงเหลือรอการขาย (Available Inventory) รวม 6,471.3 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในช่วงปี 2569 - 2571 สะท้อนถึงฐานรายได้ในอนาคตที่แข็งแกร่ง รองรับการบริหารกระแสเงินสดและภาระหนี้ในระยะข้างหน้า

14. ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน (ESG)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบ Sustainability Framework โดยคณะกรรมการกำกับกิจการและความยั่งยืน ครอบคลุมทั้งมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ พร้อมเดินทางตามเป้าหมาย Net Zero ปี ค.ศ. 2050 ตามที่ประเทศไทยประกาศไว้ในที่ประชุม COP30

- สิ่งแวดล้อม (E): ขับเคลื่อนผ่านโครงการ "CMC WE GREEN" ที่ตั้งเป้าลดการใช้พลังงานร้อยละ 40 ภายในปี 2030 และลดก๊าซเรือนกระจกร้อยละ 47 ภายในปี 2035 โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐาน ISO 14001, ISO 50001, CSR-DIW และร่วมมือกับ อบก. ครอบคลุมการจัดการพลังงาน น้ำ ขยะ ก๊าซเรือนกระจก คุณภาพอากาศ และเสียง
- สังคม (S): ยึดมั่นในนโยบายสิทธิมนุษยชนตามกรอบ UDHR, UNGPs และ UNGC ครอบคลุมสิทธิแรงงาน ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย การไม่เลือกปฏิบัติ สิทธิผู้บริโภค สิทธิชุมชน และดูแลห่วงโซ่อุปทาน พร้อมเปิดช่องทางรับเรื่องร้องเรียนผ่าน www.cmc.co.th
- การกำกับดูแลกิจการ (G): ปฏิบัติตาม CG Code 8 หลักของ ก.ล.ต. มีจรรยาบรรณธุรกิจ ระบบควบคุมภายในและบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม ช่องทาง Whistleblower และเปิดเผยข้อมูลผ่าน SET Portal อย่างครบถ้วนและทันเวลา

15. ปัจจัยและแนวโน้มในอนาคต

สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2569 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในช่วงปรับตัวจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ความเข้มงวดของสินเชื่อ และหนี้ครัวเรือนระดับสูง อย่างไรก็ตาม การปรับลดอัตราดอกเบี้ยและมาตรการกระตุ้นของภาครัฐคาดว่าจะเป็ปัจจัยบวก บริษัทฯ จะมุ่งดำเนินกลยุทธ์ดังนี้

- บริหารสภาพคล่องและกระแสเงินสดผ่านการเร่งโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่แล้วเสร็จ
- ปรับโครงสร้างทุนและลดต้นทุนทางการเงิน โดยใช้แหล่งเงินทุนต้นทุนต่ำ
- เพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring Income) จากธุรกิจบริการและการให้เช่า
- บริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างมีวินัย ต่อยอดจากผลที่ได้ดีในไตรมาสนี้
- ขับเคลื่อน ESG ตามกรอบ Sustainability Framework และเป้าหมาย Net Zero

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....นายวิเชียร แพทยานันท์.....

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)