วันที่ 13 พฤศจิกายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 และงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

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

1. บทสรุปผู้บริหาร

ไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม 408.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีขาดทุนสุทธิ (64.8) ล้านบาท ขาดทุนลดลงร้อยละ 45.1 จากขาดทุน (117.9) ล้านบาท ในไตรมาส 3 ปี 2568 งวด 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวม 1,131.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4 และขาดทุนสุทธิ (191.2) ล้านบาท ขาดทุนลดลงร้อยละ 42.3 จากขาดทุน (331.3) ล้านบาท ใน งวด 9 เดือน ปี 2568 สะท้อนการฟื้นตัวของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ปัจจัยหลัก ได้แก่ (1) รายได้เพิ่มขึ้นทุกประเภทธุรกิจ โดยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด (2) อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 20.0 เป็น 24.4 (3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและรายการอื่นๆ ลดลงร้อยละ 11.3

2. ผลการดำเนินงานโดยสรุป (งบการเงินรวม)

รายการ (ล้านบาท)	Q3/2569	Q3/2568	9M/2569	9M/2568
รายได้รวม	408.5	235.7	1,131.6	811.9
ต้นทุนรวม	311.2	200.3	855.3	649.4
กำไรขั้นต้น	**97.3**	**35.4**	**276.3**	**162.5**
รายได้อื่น	5.7	3.3	33.4	12.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและรายการอื่นๆ	76.9	66.3	221.6	240.3
ต้นทุนทางการเงิน	88.8	74.0	272.9	243.0
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2.0	16.3	6.4	22.9
ขาดทุนสุทธิ	**(64.7)**	**(117.9)**	**(191.2)**	**(331.3)**

3. การวิเคราะห์รายได้

รายได้รวมงวด 9 เดือน ปี 2569 อยู่ที่ 1,131.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 319.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.4 เมื่อเทียบกับ งวด 9 เดือน ปี 2568 โดยรายได้เพิ่มขึ้นในทุกประเภทธุรกิจ ดังนี้

ประเภทรายได้ (ล้านบาท)	9M/2569	9M/2568	เปลี่ยนแปลง	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	811.6	591.7	219.9	37.2%
รายได้จากการก่อสร้าง	40.8	0.0	40.8	N/A.
รายได้จากการให้บริการ	254.0	207.5	46.5	22.4%
รายได้จากการขายสินค้า	25.2	12.7	12.5	98.4%
รวมรายได้	**1,131.6**	**811.9**	**319.7**	**39.4%**

- **การขายอสังหาริมทรัพย์** 811.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.2 จากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการที่แล้วเสร็จ เช่น The Clev Riverline @ Chaopraya Wongsawang, Cerocco Bangna และ Chateau In Town Pinklao

- **การให้บริการ** 254.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.4 จากการเติบโตของธุรกิจรายได้ประจำ (Recurring Income) ทั้งบริการทำความสะอาด บริหารอาคาร และเซอร์วิสอพาร์ตเมนต์

- **การก่อสร้างและสินค้า** รวม 66.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการรับงานก่อสร้างให้บุคคลภายนอกและการขยายช่องทางจัดจำหน่ายสินค้าที่เกี่ยวเนื่อง

4. ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

งวด 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีต้นทุนรวม 855.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.7 ตามการเติบโตของรายได้ และมีกำไรขั้นต้น 276.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.0 โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 20.0 ใน งวด 9 เดือน ปี 2568 เป็นร้อยละ 24.4 ใน งวด 9 เดือน ปี 2569 สะท้อนถึง product mix ที่ดีขึ้นและประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน

5. รายได้อื่น

รายได้อื่นงวด 9 เดือน ปี 2569 อยู่ที่ 33.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.0 ล้านบาท (ร้อยละ 169.3) ส่วนใหญ่มาจากกำไรจรายได้จากเงินประกัน การกลับรายการเจ้าหนี้ ดอกเบี้ยรับ และรายการที่เกี่ยวเนื่องกับการบริหารสินทรัพย์

6. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมในงวด 9 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 221.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (7.8) ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายในการขาย 102.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (3.3), (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 141.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ (6.9) สะท้อนถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีวินัย นอกจากนี้ยังมีรายการปรับปรุงอื่นๆ เป็นกำไรเพิ่มขึ้น 24.3 ล้านบาท

7. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในงวด 9 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 272.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 จากดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่ออกใหม่ทดแทนภาระเดิม บริษัทฯ อยู่ระหว่างเร่งระบายสินค้าคงเหลือเพื่อชำระคืนหนี้และพิจารณาแหล่งระดมทุนที่มีต้นทุนต่ำลง

8. ภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้งวด 9 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 6.4 ล้านบาท ลดลงจากค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 22.9 ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2568 เป็นการเปลี่ยนแปลงในค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

9. ผลการดำเนินงานสุทธิ

งวด 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิ (191.2) ล้านบาท ลดลงจาก (331.3) ล้านบาท ในงวด 9 เดือน ปี 2568 หรือขาดทุนลดลงร้อยละ (42.3) มีขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (0.1730) บาท ดีขึ้นจาก (0.3003) บาท

10. ฐานะการเงิน

รายการ (ล้านบาท)	30 ก.ย. 69	31 ธ.ค. 68	เปลี่ยนแปลง	%
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,641.9	3,222.6	(580.7)	-18.0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,717.4	3,781.4	(64.0)	-1.7%
รวมสินทรัพย์	6,359.3	7,004.0	(644.8)	-9.2%
หนี้สินหมุนเวียน	953.6	2,436.1	(1,500.5)	-61.9%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	3,399.8	2,370.8	1,029.0	43.4%
รวมหนี้สิน	4,353.4	4,806.9	(453.5)	-9.4%
รวมส่วนของเจ้าของ	2,005.9	2,197.1	(191.2)	-8.7%

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 สินทรัพย์รวม 6,359.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (9.2) จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและการชำระคืนหนี้ หนี้สินรวม 4,353.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.4 จุดสำคัญคือการจัดประเภทหนี้ระยะสั้นเป็นระยะยาวเสร็จสิ้น ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 1.32 เป็น 2.82 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของ (D/E) ทรงตัวที่ 2.17 เท่า ส่วนของเจ้าของอยู่ที่ 2,005.9 ล้านบาท ลดลงตามผลขาดทุนเบ็ดเสร็จ

11. กระแสเงินสด

รายการ (ล้านบาท)	9M/2569	9M/2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	504.9	61.4
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	3.3	(7.3)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(568.5)	(122.9)
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(60.3)**	**(68.8)**
เงินสดปลายงวด	**56.6**	**120.8**

งวด 9 เดือน ปี 2569 กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นเป็น 504.9 ล้านบาท (จาก 61.4 ล้านบาทในปีก่อน) จากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่กิจกรรมจัดหาเงินใช้ไป 568.5 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการไถ่ถอนหุ้นกู้ 374.4 ล้านบาท และชำระคืนเงินกู้ระยะยาว 591.7 ล้านบาท สุทธิจากการกู้ยืมระยะยาวใหม่ 535.9 ล้านบาท ส่งผลให้เงินสดปลายงวดอยู่ที่ 56.6 ล้านบาท

12. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วน	9M/2569	9M/2568	หน่วย
อัตรากำไรขั้นต้น	24.5%	20.0%	ร้อยละ
อัตราขาดทุนสุทธิ	(16.9%)	(40.8%)	ร้อยละ
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)	2.82	1.32	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของ (D/E)	2.17	2.19	เท่า
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.1730)	(0.3003)	บาท/หุ้น

13. ยอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) และสินค้าคงเหลือ (Inventory)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีโครงการในเครือทั้งสิ้น 15 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 11,956.1 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ 10 โครงการ (มูลค่ารวม 6,370.5 ล้านบาท โอนสะสมแล้ว 2,722.3 ล้านบาท และโอนใน 9M/2569 จำนวน 811.6 ล้านบาท) และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง/เปิดขาย 5 โครงการ (มูลค่ารวม 5,585.6 ล้านบาท) โดยมี Backlog รวมทุกโครงการ 2,276.9 ล้านบาท (645.7 ลบ. จากโครงการพร้อมอยู่ และ 1,631.1 ลบ. จากโครงการระหว่างก่อสร้าง) และสินค้าคงเหลือรอการขาย (Available Inventory) รวม 6,145.4 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในช่วงปี 2569 - 2571 สะท้อนถึงฐานรายได้ในอนาคตที่แข็งแกร่ง รองรับการบริหารกระแสเงินสดและภาระหนี้ในระยะข้างหน้า

14. ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน (ESG)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบ Sustainability Framework โดยคณะกรรมการกำกับกิจการและความยั่งยืน ครอบคลุมทั้งมิติสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการ พร้อมเดินหน้าตามเป้าหมาย 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 คุณภาพอากาศและเสียง
- 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

สำหรับช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2569 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในช่วงปรับตัวจากภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ความเข้มงวดของสินเชื่อ และหนี้ครัวเรือนระดับสูง อย่างไรก็ตาม การปรับลดอัตราดอกเบี้ยและมาตรการกระตุ้นของภาครัฐคาดว่าจะเป็นปัจจัยบวก บริษัทฯ จะมุ่งดำเนินกลยุทธ์ดังนี้

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

.....นายวิเชียร แพทยานันท์.....

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)