

MJD.IR. 008/2565

12 พฤษภาคม 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 1 ประจำปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยบริษัทมีรายได้รวม 585.11 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 49.77 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 มีรายได้รวม 1,254.09 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 27.88 ล้านบาท ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1/2565 มีสาเหตุจากปัจจัยต่างๆ รายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวมในไตรมาสที่ 1/2565 จำนวน 585.11 ล้านบาท ลดลง 668.98 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีรายได้รวมจำนวน 1,254.09 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 53.34 รายได้หลักที่ลดลงมาจาก
 - รายได้จากการขายในไตรมาส 1/2565 จำนวน 481.44 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 1,159.37 ล้านบาท ลดลง 677.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.47 เนื่องจากในไตรมาส 1/2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่อเนื่อง จากยอดขายรอรับรู้รายได้ของ โครงการมารู เอกมัย 2 และ โครงการมารู ลาดพร้าว 15 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปลายปี 2563 อย่างไรก็ตามในไตรมาส 1/2565 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนิค หลังสวน จำนวน 1,021.31 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยการร่วมค่าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51.00 จึงไม่นำรายได้ของโครงการดังกล่าวมาจัดท่างบการเงินรวม
 - รายได้จากกิจการโรงแรมในไตรมาส 1/2565 จำนวน 27.74 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีรายได้ 16.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.76 ถึงแม้ว่าในไตรมาสนี้การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ยังอยู่ในระดับสูง แต่อัตราการฉีดวัคซีนที่สูงขึ้นและความรุนแรงของโรคที่ลดลง ทำให้รัฐบาลมิได้มีมาตรการจำกัดการเดินทางภายในประเทศเหมือนดังในไตรมาส 1/2564 นอกจากนี้การเริ่มผ่อนคลายมาตรการการเดินทางจากต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทย ส่งผลให้อัตราจำนวนผู้เข้าพักของกิจการโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
 - รายได้ค่าบริการจัดการในไตรมาส 1/2565 จำนวน 19.86 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีรายได้ค่าบริการจัดการ 25.59 ล้านบาท ลดลง 5.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.39 เนื่องมาจากโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 และโครงการ มิวนิค หลังสวน ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จแล้ว ทำให้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการของทั้งสองโครงการสิ้นสุดลง
 - รายได้ค่าเช่าในไตรมาส 1/2565 จำนวน 29.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 22.22 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 6.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.56 เป็นผลสืบเนื่องมาจากการเปิดดำเนินงานของอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง และการหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ของอาคารสำนักงานเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

2. ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 1/2565 จำนวน 624.23 ล้านบาท ลดลง 460.21 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีค่าใช้จ่าย 1,084.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.44 ค่าใช้จ่ายหลักๆ ที่ลดลงมาจาก
- ต้นทุนขายในไตรมาส 1/2565 จำนวน 355.49 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีต้นทุนขาย 711.97 ล้านบาท ลดลง 356.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 50.07 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตามเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ ของไตรมาส 1/2565 และ ไตรมาส 1/2564 เท่ากับร้อยละ 73.84 และ 61.41 ตามลำดับ
 - ต้นทุนจากกิจการโรงแรมในไตรมาส 1/2565 จำนวน 29.07 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 จำนวน 29.12 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.17 ในขณะที่รายได้เพิ่มขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1/2565 จำนวน 76.40 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 182.99 ล้านบาท ลดลง 106.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.25 ซึ่งมาจากค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณา และค่าใช้จ่ายในการทำโปรโมชั่นที่ลดลง เป็นไปตามรายได้ที่ลดลง
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1/2565 จำนวน 136.57 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีค่าใช้จ่าย 131.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 4.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.67
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในไตรมาส 1/2565 จำนวน 92.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 102.93 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 10.24 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 1/2564 มีการรับรู้รายได้จากโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 เพียงโครงการเดียว ในขณะที่ไตรมาส 1/2565 บริษัทรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการมิวนิค หลังสวน ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564 และมียอดขายทยอยรอรับรู้รายได้ที่ค่อนข้างมาก
4. ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1/2565 จำนวน 121.94 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2564 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 171.67 ล้านบาท ลดลง 49.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.97 จากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุริยา พูลวรลักษณ์)
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ