

MJD.IR. 010/2565

11 สิงหาคม 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 2 ประจำปี 2565 งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยบริษัทมีรายได้รวม 724.02 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 131.61 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 มีรายได้รวม 1,158.89 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 128.89 ล้านบาท ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2/2565 มีสาเหตุจากปัจจัยต่างๆ รายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวมในไตรมาสที่ 2/2565 จำนวน 724.02 ล้านบาท ลดลง 434.86 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีรายได้รวมจำนวน 1,158.89 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 37.52 รายได้หลักๆ ที่ลดลงมาจาก
  - รายได้จากการขายในไตรมาส 2/2565 จำนวน 603.53 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 1,089.37 ล้านบาท ลดลง 485.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.60 เนื่องจากในไตรมาส 2/2564 มีการรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่อเนื่องจาก โครงการมารู เออควิตี้ 2 และ โครงการมารู ลาดพร้าว 15 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปลายปี 2563 อย่างไรก็ตามในไตรมาส 2/2565 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนิค หลังสวน จำนวน 376.48 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยการร่วมค่าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51.00 จึงไม่นำรายได้ของโครงการดังกล่าวมาจัดท่างบการเงินรวม
  - รายได้จากกิจการโรงแรมในไตรมาส 2/2565 จำนวน 45.63 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีรายได้ 13.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 243.67 ถึงแม้ว่าการระบาดของ COVID-19 ยังคงมีอยู่ แต่การยกเลิกข้อจำกัดในการเดินทางจากต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทย เป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
  - รายได้ค่าบริหารจัดการในไตรมาส 2/2565 จำนวน 20.38 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีรายได้ค่าบริหารจัดการ 25.04 ล้านบาท ลดลง 4.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.62 เนื่องจากโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 และโครงการ มิวนิค หลังสวน ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการของทั้งสองโครงการสิ้นสุดลง
  - รายได้ค่าเช่าในไตรมาส 2/2565 จำนวน 32.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 22.83 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 9.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.71 เนื่องมาจากการหาผู้เช่าเพิ่มเติมของอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง และการหาผู้เช่ารายใหม่ที่ทยอยเข้ามาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และผู้เช่าที่หมดสัญญาเช่าพื้นที่ ของอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

2. ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 2/2565 จำนวน 772.73 ล้านบาท ลดลง 361.53 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีค่าใช้จ่าย 1,134.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.87 ค่าใช้จ่ายหลักๆ ที่ลดลงมาจาก
  - ต้นทุนขายในไตรมาส 2/2565 จำนวน 453.35 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีต้นทุนขาย 736.16 ล้านบาท ลดลง 282.80 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.42 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตามเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ ของไตรมาส 2/2565 และ ไตรมาส 2/2564 เท่ากับร้อยละ 75.12 และ 67.58 ตามลำดับ
  - ต้นทุนจากกิจการโรงแรมในไตรมาส 2/2565 จำนวน 33.26 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 จำนวน 27.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.18 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
  - ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 2/2565 จำนวน 85.64 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 148.42 ล้านบาท ลดลง 62.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.30 ซึ่งมาจากค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง
  - ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2/2565 จำนวน 174.36 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีค่าใช้จ่าย 194.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 20.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.45
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในไตรมาส 2/2565 จำนวน 22.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 23.76 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 1.74 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาส 2/2564 มีการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 เพียงโครงการเดียว ในขณะที่ไตรมาส 2/2565 บริษัทรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการมิวนิค หลังสวน ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564
4. ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2/2565 จำนวน 128.98 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2564 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 151.46 ล้านบาท ลดลง 22.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.84 จากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุริยา พูลวรลักษณ์)  
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ