

MJD.IR. 011/2565

14 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 3 ประจำปี 2565 งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยบริษัทมีรายได้รวม 687.00 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 136.54 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 มีรายได้รวม 980.92 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 81.34 ล้านบาท ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3/2565 มีสาเหตุจากปัจจัยต่างๆ รายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวมในไตรมาสที่ 3/2565 จำนวน 687.00 ล้านบาท ลดลง 293.92 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีรายได้รวมจำนวน 980.92 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 29.96 รายได้หลักที่ลดลงมาจาก
 - รายได้จากการขายในไตรมาส 3/2565 จำนวน 566.46 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 905.76 ล้านบาท ลดลง 339.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.46 เนื่องจากในไตรมาส 3/2564 ยังคงมีการรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่อเนื่องจาก โครงการมารุ เอกมัย 2 และ โครงการมารุ ลาดพร้าว 15 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปลายปี 2563 อย่างไรก็ตามในไตรมาส 3/2565 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนิค หลังสวน จำนวน 169.00 ล้านบาท และโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 จำนวน 116.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51.00 จึงไม่นำรายได้ของโครงการดังกล่าวมาจัดท่างบการเงินรวม
 - รายได้จากกิจการโรงแรมในไตรมาส 3/2565 จำนวน 43.09 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีรายได้ 22.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.89 การผ่อนคลายมาตรการ การควบคุมโควิด-19 และการยกเลิกข้อจำกัดในการเดินทางจากต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทย เป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
 - รายได้ค่าบริการจัดการในไตรมาส 3/2565 จำนวน 20.51 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีรายได้ค่าบริการจัดการ 25.06 ล้านบาท ลดลง 4.55 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.16 เนื่องมาจากโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 และโครงการ มิวนิค หลังสวน ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทำให้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการของทั้งสองโครงการสิ้นสุดลง
 - รายได้ค่าเช่าในไตรมาส 3/2565 จำนวน 34.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 22.44 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 11.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.21 เนื่องมาจากผู้เช่าเพิ่มเติมของของอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง และผู้เช่ารายใหม่ที่ทยอยเข้ามาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และผู้เช่าที่หมดสัญญาเช่าพื้นที่ ของอาคารสำนักงานเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

2. ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 3/2565 จำนวน 709.19 ล้านบาท ลดลง 222.08 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีค่าใช้จ่าย 931.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.85 ค่าใช้จ่ายหลักๆที่ลดลงมาจาก
 - ต้นทุนขายในไตรมาส 3/2565 จำนวน 395.00 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีต้นทุนขาย 619.54 ล้านบาท ลดลง 224.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.24 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตามเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ ของไตรมาส 3/2565 และ ไตรมาส 3/2564 เท่ากับร้อยละ 69.73 และ 68.40 ตามลำดับ
 - ต้นทุนจากกิจการโรงแรมในไตรมาส 3/2565 จำนวน 34.29 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 จำนวน 28.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.27 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 3/2565 จำนวน 88.75 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 103.04 ล้านบาท ลดลง 14.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.87 ซึ่งมาจากค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3/2565 จำนวน 163.33 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีค่าใช้จ่าย 151.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.74
3. ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในไตรมาส 3/2565 จำนวน 5.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.72 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 2.74 ล้านบาท
4. ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3/2565 จำนวน 122.17 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2564 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 136.22 ล้านบาท ลดลง 14.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.31 จากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุริยา พูลวรลักษณ์)
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ