

MJD.IR.001/2566

27 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยบริษัทมีรายได้รวม 2,981.97 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 370.40 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 มีรายได้รวม 4,443.41 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 353.26 ล้านบาท ผลการดำเนินงานในปี 2565 มีสาเหตุจากปัจจัยต่างๆ รายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวมปี 2565 จำนวน 2,981.97 ล้านบาท ลดลง 1,461.45 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้รวมจำนวน 4,443.41 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 32.89 รายได้หลักๆ ที่ลดลงมาจาก
 - รายได้จากการขายในปี 2565 จำนวน 2,371.71 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 4,010.88 ล้านบาท ลดลง 1,639.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.87 เนื่องจากในปี 2564 ยังคงมีการรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่อเนื่องจาก โครงการมารูเอกมัย 2 และ โครงการมารู ลาดพร้าว 15 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปลายปี 2563 อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จากโครงการมิวนิค หลังสวน จำนวน 1,791.68 ล้านบาท และโครงการ มิวนิค สุขุมวิท 23 จำนวน 255.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51.00 จึงไม่นำรายได้ของโครงการดังกล่าวมาจัดทำงบการเงินรวม
 - รายได้จากกิจการโรงแรมในปี 2565 จำนวน 177.08 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้ 97.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.71 มาจากการผ่อนคลายมาตรการ การควบคุมโควิด-19 และการยกเลิกข้อจำกัดในการเดินทางจากต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทย เป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
 - รายได้ค่าบริหารจัดการในปี 2565 จำนวน 78.89 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้ค่าบริหารจัดการ 96.39 ล้านบาท ลดลง 17.51 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.16 เนื่องจากโครงการ มิวนิค หลังสวน ก่อสร้างแล้วเสร็จทำให้สัญญาว่าจ้างบริหารโครงการสิ้นสุดลงในปี 2564
 - รายได้ค่าเช่าในปี 2565 จำนวน 132.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 92.68 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 40.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.22 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง และผู้เช่ารายใหม่ที่ทยอยเข้ามาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่หมดสัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ
2. ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2565 จำนวน 3,017.07 ล้านบาท ลดลง 1,184.94 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีค่าใช้จ่าย 4,202.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 28.20 ค่าใช้จ่ายหลักๆ ที่ลดลงมาจาก

- ต้นทุนขายในปี 2565 จำนวน 1,714.86 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนขาย 2,692.04 ล้านบาท ลดลง 977.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.30 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตามเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ ของปี 2565 และ ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 72.30 และ 67.12 ตามลำดับ
 - ต้นทุนจากกิจการโรงแรมในปี 2565 จำนวน 136.38 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 จำนวน 118.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 18.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.24 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2565 จำนวน 365.23 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 541.61 ล้านบาท ลดลง 176.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.57 ซึ่งมาจากค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 จำนวน 692.62 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีค่าใช้จ่าย 748.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 55.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.46
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในปี 2565 จำนวน 147.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 141.44 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 6.08 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมิวนิค หลังสวนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2564
 4. ต้นทุนทางการเงินในปี 2565 จำนวน 504.31 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 587.29 ล้านบาท ลดลง 82.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.13 จากการรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุริยา พูลวรลักษณ์)
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ