

MJD.IR.018/2566

14 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยบริษัทมีรายได้รวม 409.87 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 112.72 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 มีรายได้รวม 687.00 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 136.54 ล้านบาท ผลการดำเนินงานไตรมาส 3/2566 มีสาเหตุจากปัจจัยต่างๆ รายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวมไตรมาส 3/2566 จำนวน 409.87 ล้านบาท ลดลง 277.13 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 40.33 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีรายได้รวมจำนวน 687.00 ล้านบาท รายได้หลักๆ ที่ลดลงมาจาก
 - รายได้จากการขายไตรมาส 3/2566 จำนวน 281.85 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 566.46 ล้านบาท ลดลง 284.61 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 50.24 เนื่องจากในไตรมาส 3/2566 บริษัทรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากโครงการมารู เอกมัย 2, โครงการมารู ลาดพร้าว 15 และโครงการมาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2563 ซึ่งได้ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ทั้ง 3 โครงการไปแล้วในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
 - รายได้จากกิจการโรงแรมไตรมาส 3/2566 จำนวน 50.12 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีรายได้ 43.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.31 มาจากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยรวมเป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
 - รายได้ค่าบริหารจัดการไตรมาส 3/2566 จำนวน 22.27 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีรายได้ค่าบริหารจัดการ 20.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.56 เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
 - รายได้ค่าเช่าไตรมาส 3/2566 จำนวน 45.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 34.38 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 10.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.79 หลักๆมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง และอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ
2. ค่าใช้จ่ายรวมไตรมาส 3/2566 จำนวน 472.25 ล้านบาท ลดลง 236.94 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีค่าใช้จ่าย 709.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.41 ค่าใช้จ่ายหลักๆ ลดลงจาก
 - ต้นทุนขายไตรมาส 3/2566 จำนวน 190.68 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีต้นทุนขาย 395.00 ล้านบาท ลดลง 204.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.73 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่

- ลดลง โดยเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ไตรมาส 3/2566 และ ไตรมาส 3/2565 เท่ากับร้อยละ 67.65 และ 69.73 ตามลำดับ
- ต้นทุนจากกิจการโรงแรมไตรมาส 3/2566 จำนวน 41.18 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 จำนวน 34.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.10 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายในการขายไตรมาส 3/2566 จำนวน 73.65 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 88.75 ล้านบาท ลดลง 15.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.01 สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ของโครงการโครงการมารุ เอกมัย 2, โครงการมารุ ลาดพร้าว และโครงการมาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารไตรมาส 3/2566 จำนวน 135.96 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีค่าใช้จ่าย 163.34 ล้านบาท ลดลงจำนวน 27.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.76
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าไตรมาส 3/2566 จำนวน 32.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 37.78 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 5.46 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการมิวนิค หลังสวน และโครงการมิวนิคสุขุมวิท 23 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
4. ต้นทุนทางการเงินไตรมาส 3/2566 จำนวน 96.59 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2565 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 122.17 ล้านบาท ลดลง 25.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.94 จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการระหว่างพัฒนา ซึ่งรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนโครงการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์)
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร