

MJD.IR.001/2567

27 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยบริษัทมีรายได้รวม 2,236.87 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 330.12 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 มีรายได้รวม 2,981.97 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 370.40 ล้านบาท ผลการดำเนินงานในปี 2566 มีสาเหตุจากปัจจัยต่างๆ รายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวมปี 2566 จำนวน 2,236.87 ล้านบาท ลดลง 745.10 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 24.99 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้รวมจำนวน 2,981.97 ล้านบาท โดยลดลงจาก
 - รายได้จากการขายปี 2566 จำนวน 1,640.05 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 2,371.71 ล้านบาท ลดลง 731.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.85 เนื่องจากในปี 2566 บริษัทรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากโครงการมารู เอกมัย 2, โครงการมารู ลาดพร้าว 15, โครงการมาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา และโครงการแมนอร์ สยามบิณน้ำ ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและได้ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในปีก่อนหน้า
 - รายได้จากกิจการโรงแรมปี 2566 จำนวน 266.92 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้ 177.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.73 มาจากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยรวมเป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
 - รายได้ค่าบริการจัดการปี 2566 จำนวน 82.07 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้ค่าบริการ 78.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.03 เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
 - รายได้ค่าเช่าและบริการปี 2566 จำนวน 174.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 132.74 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 41.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.48 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง
2. ค่าใช้จ่ายรวมปี 2566 จำนวน 2,328.55 ล้านบาท ลดลง 688.52 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่าย 3,017.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.82 โดยลดลงจาก
 - ต้นทุนขายปี 2566 จำนวน 1,107.45 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนขาย 1,714.86 ล้านบาท ลดลง 607.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.42 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง โดยเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ปี 2566 และปี 2565 เท่ากับร้อยละ 67.52 และ 72.30 ตามลำดับ

- ต้นทุนจากกิจการโรงแรมปี 2566 จำนวน 180.61 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 จำนวน 136.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 44.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.43 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
 - ต้นทุนบริหารจัดการปี 2566 จำนวน 69.55 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 จำนวน 67.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.34 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
 - ต้นทุนค่าเช่าและบริการปี 2566 จำนวน 47.69 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 จำนวน 40.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.29 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2566 จำนวน 316.16 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 365.23 ล้านบาท ลดลง 49.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.44 สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน, ค่าซ่อมแซมห้องลูกค้า, ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 จำนวน 607.10 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 692.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 85.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.35
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าปี 2566 จำนวน 106.81 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.72 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 147.53 ล้านบาท จากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการมิวนิค หลังสวน และโครงการมิวนิคสุขุมวิท 23 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
4. ต้นทุนทางการเงินปี 2566 จำนวน 427.00 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 504.31 ล้านบาท ลดลง 77.31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.33 จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการระหว่างพัฒนา ซึ่งรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนโครงการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์)
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร