

MJD.IR.013/2569

14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน  
สำหรับงวดสามเดือน และฐานะทางการเงินตามงบการเงินรวมไตรมาสที่ 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดย  
สรุปดังนี้

ก.) ผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนรวม	สำหรับงวด 3 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	2569	2568	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	632.90	188.22	444.68	236.26
รายได้จากกิจการโรงแรม	48.90	89.21	(40.31)	(45.18)
รายได้ค่าบริการจัดการ	1.41	99.73	(98.32)	(98.59)
รายได้ค่าเช่า	75.14	59.95	15.19	25.35
รายได้อื่น	76.03	2.63	73.40	100.00
<b>รวมรายได้</b>	<b>834.38</b>	<b>439.74</b>	<b>394.64</b>	<b>89.75</b>
ต้นทุนขาย	493.35	144.42	348.93	241.61
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	20.61	46.31	(25.70)	(55.50)
ต้นทุนบริหารจัดการ	24.40	29.06	(4.66)	(16.02)
ต้นทุนการเช่า	9.70	13.84	(4.14)	(29.89)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	41.01	36.06	4.95	13.71
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	98.31	127.98	(29.67)	(23.18)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5.37	-	5.37	100
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>692.75</b>	<b>397.66</b>	<b>295.09</b>	<b>74.20</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>141.63</b>	<b>42.07</b>	<b>99.56</b>	<b>100.00</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(6.62)	(26.36)	19.74	(74.89)
รายได้ทางการเงิน	9.91	7.98	1.93	24.23
ต้นทุนทางการเงิน	191.05	(122.40)	(68.65)	56.09
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(20.16)	(4.50)	(15.66)	100.00
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>(66.19)</b>	<b>(103.21)</b>	36.92	(35.77)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 834.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น  
จากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 394.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.75 และมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 66.19  
ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีผลขาดทุนสุทธิ 103.21 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงจำนวน 36.92  
ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.77 โดยมีรายละเอียดดังนี้

## 1. รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายจำนวน 632.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 444.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 236.26 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการเมทริส ดิस्टริคลาดพร้าว ซึ่งเป็นโครงการหลักที่มีการรับรู้รายได้ในไตรมาสนี้

## 2. รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 48.90 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 40.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.18 เนื่องจากในปี 2568 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายธุรกิจโรงแรมแห่งหนึ่งในพิกยาตามแผนการปรับโครงสร้างธุรกิจ ส่งผลให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

## 3. รายได้ค่าบริการจัดการ

รายได้ค่าบริการจัดการจำนวน 1.41 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 98.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98.59 เนื่องจากการชะลอการพัฒนาและก่อสร้างของบางโครงการให้สอดคล้องกับภาวะตลาดและสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ส่งผลให้รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการโครงการลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

## 4. รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจำนวน 75.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 15.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.35 จากการรับรู้รายได้จากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนและพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

## 5. รายได้อื่น

รายได้อื่นจำนวน 76.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 73.40 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้จากคดีความจำนวน 54 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นห้องชุดจำนวน 16 ล้านบาท และรายได้อื่นจำนวน 6 ล้านบาท

## ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 692.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 295.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.20 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดปัจจุบัน

ต้นทุนขายจำนวน 493.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 348.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 241.61 ตามการเพิ่มขึ้นของยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 20.61 ล้านบาท ลดลงจำนวน 25.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 55.50 สอดคล้องกับรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่ลดลงภายหลังการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมแห่งหนึ่งในพิกยาในปี 2568

ต้นทุนบริหารจัดการจำนวน 24.40 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.02 และต้นทุนการเช่าจำนวน 9.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.89 จากการปรับลดกิจกรรมทางธุรกิจและการบริหารต้นทุนอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 41.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.71 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของกิจกรรมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 98.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 29.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.18 จากการจากการบริหารต้นทุนและการปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 5.37 ล้านบาท ตามหลักความระมัดระวังทางบัญชี จากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 141.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 99.56 ล้านบาท

### **ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า**

กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 6.62 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 26.36 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงจำนวน 19.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 74.89

### **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 191.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 68.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.09 สาเหตุหลักมาจากภาระหนี้สินทางการเงินและต้นทุนดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับการชะลอการพัฒนาโครงการบางส่วน ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินที่เดิมบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเพิ่มขึ้น

### **ข.) ฐานะการเงิน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 14,624 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 317 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการตัดต้นทุนโครงการ กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 12,430 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 251 ล้านบาท จากการบริหารจัดการภาระหนี้สินและการชำระคืนเงินกู้บางส่วนระหว่างงวดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ

### **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,194.38 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 66.29 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากผลขาดทุนสุทธิระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์)  
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร