

MJD.IR.016/2569

13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน และฐานะทางการเงินตามงบการเงินรวมไตรมาสที่ 2 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยสรุปดังนี้

ก.) ผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนรวม	สำหรับงวด 3 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)		สำหรับงวด 6 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ไตรมาส 2 2569	ไตรมาส 2 2568	จำนวน	ร้อยละ	ไตรมาส 2 2569	ไตรมาส 2 2568	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	561.00	190.33	370.67	194.75	1,193.91	378.55	815.36	215.39
รายได้จากกิจการโรงแรม	22.23	55.15	(32.92)	(59.70)	71.13	144.36	(73.23)	(50.73)
รายได้ค่าบริการจัดการ	24.31	58.09	(33.78)	(58.15)	25.72	157.82	(132.10)	(83.70)
รายได้ค่าเช่า	53.01	64.25	(11.24)	(17.49)	128.15	124.20	3.95	3.18
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	73.11	0.00	73.11	100.00	89.14	0.00	89.14	100.00
รายได้อื่น	37.19	6.29	30.89	490.99	97.18	8.93	88.26	988.74
รวมรายได้	770.85	374.12	396.74	106.05	1,605.23	813.85	791.37	97.24
ต้นทุนขาย	494.11	170.57	323.54	189.69	987.46	314.98	672.47	213.49
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	16.64	39.67	(23.03)	(58.05)	37.24	85.98	(48.74)	(56.68)
ต้นทุนบริการจัดการ	14.49	24.94	(10.46)	(41.92)	38.88	54.00	(15.11)	(27.99)
ต้นทุนการเช่า	9.83	14.47	(4.64)	(32.08)	19.52	28.30	(8.78)	(31.02)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	37.17	33.37	3.80	11.39	78.18	69.43	8.74	12.59
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	88.49	127.82	(39.33)	(30.77)	186.80	255.79	(69.00)	(26.97)
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.00	72.90	(72.90)	(100.00)	6.77	0.00	6.77	100.00
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	1.40	0.00	1.40	100.00	0.00	72.90	(72.90)	(100.00)
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	20.46	18.20	2.26	12.43	20.46	18.20	2.26	12.43
รวมค่าใช้จ่าย	682.58	501.93	180.65	35.99	1,375.31	899.59	475.72	52.88
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	88.28	(127.81)	216.08	(169.07)	229.92	(85.73)	315.65	(368.18)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนใน การร่วมค้า	(21.22)	9.04	(30.27)	(334.75)	(27.85)	(17.32)	(10.53)	60.79
รายได้ทางการเงิน	9.65	12.19	(2.54)	(20.84)	19.56	20.17	(0.61)	(3.01)
ต้นทุนทางการเงิน	(180.45)	(137.55)	(42.90)	31.19	(371.52)	(259.95)	(111.57)	42.92
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(103.75)	(244.13)	140.38	(57.50)	(149.89)	(342.84)	192.95	(56.28)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	93.24	(15.37)	108.61	(706.70)	73.08	(19.87)	92.95	(467.87)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(10.52)	(259.50)	248.98	(95.95)	(76.80)	(362.70)	285.90	(78.82)

สำหรับไตรมาส 2/2569 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 770.85 ล้านบาท และ 1,605.23 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 396.74 ล้านบาท และ 791.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 106.05 และ 97.24 ตามลำดับ

ขณะที่กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 3 เดือนจำนวน 10.52 ล้านบาท ลดลงจากผลขาดทุนสุทธิจำนวน 259.50 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน หรือขาดทุนลดลงจำนวน 248.98 ล้านบาท และสำหรับงวด 6 เดือน มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 76.80 ล้านบาท ลดลงจากผลขาดทุนสุทธิจำนวน 362.70 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน หรือขาดทุนลดลงจำนวน 285.90 ล้านบาท

โดยรายละเอียดและปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2569 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สรุปได้ดังนี้

1. รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายสำหรับไตรมาส 2/2569 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน มีจำนวน 561.00 ล้านบาท และ 1,193.91 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 370.67 ล้านบาท และ 815.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 194.75 และ 215.39 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะ โครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ อย่างมีนัยสำคัญในไตรมาสนี้

2. รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับไตรมาส 2/2569 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน มีจำนวน 22.23 ล้านบาท และ 71.13 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 32.92 ล้านบาท และ 73.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.70 และ 50.73 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากในปี 2568 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายธุรกิจโรงแรมแห่งหนึ่งในพญาตามแผนการปรับโครงสร้างธุรกิจ ส่งผลให้รายได้จากกิจการโรงแรมในงวดปัจจุบันลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

3. รายได้ค่าบริการจัดการ

รายได้จากการบริหารจัดการสำหรับไตรมาส 2/2569 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน มีจำนวน 24.31 ล้านบาท และ 25.72 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 33.78 ล้านบาท และ 132.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.15 และ 83.70 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกลุ่มบริษัทมีการยกเลิกการธุรกิจบริหารงานนิติบุคคลในบางโครงการ

4. รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าสำหรับไตรมาส 2/2569 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน มีจำนวน 53.01 ล้านบาท และ 128.15 ล้านบาท ตามลำดับ โดยงวด 3 เดือนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 11.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.49 ขณะที่งวด 6 เดือนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.18 ทั้งนี้ การลดลงของรายได้ค่าเช่าในไตรมาส 2/2569 มีสาเหตุหลักจากกลุ่มบริษัทได้จำหน่ายอาคารสำนักงานให้เช่าในเดือนพฤษภาคม 2569 ส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าในไตรมาสดังกล่าวลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

5. รายได้อื่นและกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์

รายได้อื่นและกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์สำหรับไตรมาส 2/2569 จวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน มีจำนวน 110.30 ล้านบาท และ 186.32 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากจวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 104.01 ล้านบาท และ 177.39 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นในไตรมาส 2/2569 มีปัจจัยหลักจากการกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ประเภทห้องชุดและอาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 73.11 ล้านบาท รวมถึง รายได้อื่น ๆ ที่เพิ่มขึ้นประมาณ 30 ล้านบาท

6. ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 2/2569 จวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน จำนวน 682.58 ล้านบาท และ 1,375.31 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากจวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 180.65 ล้านบาท และ 475.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.99 และ 52.88 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขาย ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ในจวดปัจจุบัน

ต้นทุนขาย สำหรับจวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน มีจำนวน 494.11 ล้านบาท และ 987.46 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากจวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 323.54 ล้านบาท และ 672.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 189.69 และ 213.44 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ขณะที่ ต้นทุนจากกิจการโรงแรม สำหรับจวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน มีจำนวน 16.64 ล้านบาท และ 37.24 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากจวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 23.03 ล้านบาท และ 48.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.05 และ 56.68 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายธุรกิจโรงแรมแห่งหนึ่งในพัทยาในปี 2568 ตามแผนการปรับโครงสร้างธุรกิจของกลุ่มบริษัท ส่งผลให้ต้นทุนจากกิจการโรงแรมลดลงตามการลดลงของรายได้จากกิจการดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับจวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน มีจำนวน 37.17 ล้านบาท และ 78.18 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากจวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.80 ล้านบาท และ 8.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.39 และ 12.59 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับจวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน มีจำนวน 88.49 ล้านบาท และ 186.80 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากจวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 39.33 ล้านบาท และ 69.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.77 และ 26.97 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับแผนการดำเนินงานและการบริหารค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดและโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท

7. ผลการดำเนินงาน

จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ประกอบกับการบริหารค่าใช้จ่าย ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมี กำไรจากการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2/2569 จวด 3 เดือน จำนวน 88.28 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 127.81 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวด 6 เดือน มีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 229.92 ล้านบาท เทียบกับขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 85.73 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ปรับตัวดีขึ้น

8. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับไตรมาส 2/2569 จวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 21.22 ล้านบาท และ 27.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสำหรับงวด 3 เดือน ผลการดำเนินงานลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 30.27 ล้านบาท ขณะที่งวด 6 เดือน มีส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 10.53 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากโครงการภายใต้การร่วมค้าบางโครงการยังอยู่ระหว่างการพัฒนา และยังไม่ได้รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์

9. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 2/2569 จวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน มีจำนวน 180.45 ล้านบาท และ 371.52 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 42.90 ล้านบาท และ 111.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.19 และ 42.92 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการระดมเงินทางการเงินและต้นทุนดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับการชะลอการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินบางส่วนที่เดิมสามารถบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเพิ่มขึ้น

ข.) ฐานะการเงิน สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,743.05 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,198.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.72 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าและการรับรู้ต้นทุนขายในระหว่างงวด ประกอบกับในเดือนพฤษภาคม 2569 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายอาคารสำนักงานให้เช่า ส่งผลให้สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 10,559.19 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,121.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.73 โดยมีสาเหตุหลักจากการบริหารจัดการภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ในไตรมาส 2/2569 บริษัทได้ ชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วนจำนวน 330 ล้านบาท รวมถึงชำระคืนเงินกู้จากการปลอดจำนองสินทรัพย์ อันเนื่องมาจากการจำหน่ายสินทรัพย์และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,302.77 ล้านบาท

ส่วนของผู้อื้อหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้อื้อหุ้นจำนวน 2,183.86 ล้านบาท
ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 76.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.40 โดยมีสาเหตุหลักจากผล
ขาดทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์)
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร