MAJOR DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED (HEAD OFFICE)
141 MAJOR TOWER THONGLOR 18TH FL.,
SOI THONGLOR 10, SUKHUMVIT 55 RD.,
KLONGTON NUA, WATTANA, BANGKOK
10110 THAILAND

TEL. :
02 392 1111
FAX. :
02 392 2255
MAJOR.CO.TH

MJD.IR.018/2569

12 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน และฐานะทางการเงินตามงบการเงินรวมไตรมาสที่ 3 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยสรุปดังนี้

## ก.) ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

| งบการเงินรวม | สำหรับงวด 3 เดือน | | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | | สำหรับงวด 9 เดือน | | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ไตรมาส 3 2569 | ไตรมาส 3 2568 | จำนวน | ร้อยละ | ไตรมาส 3 2569 | ไตรมาส 3 2568 | จำนวน | ร้อยละ |
| รายได้จากการขาย | 557.48 | 196.16 | 361.31 | 184.19 | 1,751.38 | 574.71 | 1,176.67 | 204.74 |
| รายได้กิจการโรงแรม | 23.91 | 22.66 | 1.25 | 5.52 | 95.04 | 167.02 | (71.98) | (43.10) |
| รายได้บริหารจัดการ | 20.80 | 39.93 | (19.13) | (47.90) | 46.52 | 197.75 | (151.23) | (76.47) |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 26.89 | 81.59 | (54.70) | (67.04) | 155.04 | 205.79 | (50.75) | (24.66) |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 86.41 | 0.00 | 86.41 | 0.00 |
| รายได้อื่น | 7.23 | 4.15 | 3.07 | 73.99 | 104.41 | 12.29 | 92.12 | 749.46 |
| **รายได้รวม** | **636.30** | **344.49** | **291.81** | **84.71** | **2,238.80** | **1,157.56** | **1,081.24** | **93.41** |
| ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ | 476.26 | 238.52 | 237.74 | 99.67 | 1,484.18 | 571.70 | 912.48 | 159.61 |
| ต้นทุนกิจการโรงแรม | 16.77 | 16.20 | 0.57 | 3.54 | 54.02 | 102.18 | (48.16) | (47.13) |
| ต้นทุนบริหารจัดการ | 9.25 | 28.00 | (18.75) | (66.96) | 39.25 | 81.99 | (42.74) | (52.13) |
| ต้นทุนการเช่าและบริการ | 6.51 | 15.10 | (8.58) | (56.86) | 32.53 | 43.40 | (10.87) | (25.04) |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 38.15 | 20.86 | 17.29 | 82.91 | 116.32 | 90.29 | 26.03 | 28.83 |
| ค่าใช้จ่ายบริหาร | 88.43 | 101.96 | (13.53) | (13.27) | 277.62 | 357.76 | (80.14) | (22.40) |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ) | (7.81) | 0.00 | (7.81) | 0.00 | (1.04) | 0.00 | (1.04) | 0.00 |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน | 2.73 | 0.00 | 2.73 | 0.00 | 0.00 | 72.11 | (72.11) | (100.00) |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน | 0.00 | 5.32 | (5.32) | (100.00) | 0.00 | 5.32 | (5.32) | (100.00) |
| **รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย** | **630.30** | **425.95** | **204.35** | **47.97** | **2,002.88** | **1,324.75** | **678.13** | **51.19** |
| **กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน** | **6.01** | **(81.46)** | **87.46** | **(107.37)** | **235.93** | **(167.19)** | **403.12** | **(241.11)** |
| ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า | (5.23) | (40.65) | 35.43 | (87.15) | (33.07) | (57.97) | 24.90 | (42.95) |
| รายได้ทางการเงิน | 9.34 | 13.32 | (3.98) | (29.87) | 28.90 | 33.48 | (4.59) | (13.69) |
| ต้นทุนทางการเงิน | (165.11) | (211.88) | 46.77 | (22.07) | (536.63) | (471.83) | (64.80) | 13.73 |
| **กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้** | **(154.99)** | **(320.67)** | **165.68** | **(51.67)** | **(304.88)** | **(663.51)** | **358.63** | **(54.05)** |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ | (24.09) | (49.33) | 25.24 | (0.51) | 49.00 | (69.19) | 118.19 | (170.81) |
| **กำไร(ขาดทุน)สุทธิ** | **(179.08)** | **(370.00)** | **190.92** | **(51.60)** | **(255.89)** | **(732.71)** | **476.82** | **(65.08)** |

สำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 636.30 ล้านบาท และ 2,238.80 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 291.81 ล้านบาท และ 1,081.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.71 และ 93.41 ตามลำดับ

MAJOR DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED (HEAD OFFICE)
141 MAJOR TOWER THONGLOR 18TH FL.,
SOI THONGLOR 10, SUKHUMVIT 55 RD.,
KLONGTON NUA, WATTANA, BANGKOK
10110 THAILAND

TEL. :
02 392 1111
FAX. :
02 392 2255
MAJOR.CO.TH

ขณะที่กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 3 เดือนจำนวน 179.08 ล้านบาท ลดลงจากผลขาดทุนสุทธิจำนวน 370.00 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน หรือขาดทุนลดลงจำนวน 190.92 ล้านบาท และสำหรับงวด 9 เดือน มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 255.89 ล้านบาท ลดลงจากผลขาดทุนสุทธิจำนวน 732.71 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน หรือขาดทุนลดลงจำนวน 476.82 ล้านบาท

โดยรายละเอียดและปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สรุปได้ดังนี้

**1. รายได้จากการขาย**

รายได้จากการขายสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน มีจำนวน 557.48 ล้านบาท และ 1,751.38 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 361.31 ล้านบาท และ 1,176.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 184.19 และ 204.74 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะโครงการเมทริส ดิสทริค ลาดพร้าว ซึ่งเป็นโครงการหลักที่สนับสนุนการเพิ่มขึ้นของรายได้กลุ่มบริษัทในงวดไตรมาสนี้

2. **รายได้จากกิจการโรงแรม**

รายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน มีจำนวน 23.91 ล้านบาท และ 95.04 ล้านบาท ตามลำดับ โดยงวด 3 เดือนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.52 ขณะที่งวด 9 เดือนลดลงจำนวน 71.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.10 โดยมีสาเหตุหลักจากในปี 2568 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายธุรกิจโรงแรมแห่งหนึ่งในพัทยาตามแผนการปรับโครงสร้างธุรกิจ ส่งผลให้รายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับงวด 9 เดือนลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

**3. รายได้ค่าบริหารจัดการ**

รายได้ค่าบริหารจัดการสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน มีจำนวน 20.80 ล้านบาท และ 46.52 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 19.13 ล้านบาท และ 151.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.90 และ 76.47 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการขยายระยะเวลาการพัฒนาและก่อสร้างของบางโครงการ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทปรับระยะเวลาการรับรู้รายได้ค่าบริหารจัดการให้สอดคล้องกับระยะเวลาการให้บริการที่ขยายออกไป ประกอบกับการยกเลิกธุรกิจบริหารงานนิติบุคคลในบางโครงการ ส่งผลให้รายได้ค่าบริหารจัดการในงวดปัจจุบันลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

**4. รายได้ค่าเช่า**

รายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน มีจำนวน 26.89 ล้านบาท และ 155.04 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 54.70 ล้านบาท และ 50.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.04 และ 24.66 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากกลุ่มบริษัทได้จำหน่ายอาคารสำนักงานให้เช่าในไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ตามแผนการบริหารสินทรัพย์ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินดังกล่าวลดลงในไตรมาสปัจจุบัน

MAJOR DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED (HEAD OFFICE)
141 MAJOR TOWER THONGLOR 18TH FL.,
SOI THONGLOR 10, SUKHUMVIT 55 RD.,
KLONGTON NUA, WATTANA, BANGKOK
10110 THAILAND

TEL. :
02 392 1111
FAX. :
02 392 2255
MAJOR.CO.TH

**5. รายได้อื่นและกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์**

รายได้อื่นสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน มีจำนวน 7.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.99

สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 104.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 92.12 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้อื่นจากส่วนเกินของเงินที่ได้รับคืนจากเงินมัดจำ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือนจำนวน 86.41 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการจำหน่ายสินทรัพย์ประเภทห้องชุดและอาคารสำนักงานให้เช่าในช่วงก่อนหน้าไตรมาส 3/2569 ตามแผนการบริหารสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

**6. ต้นทุนและค่าใช้จ่าย**

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 630.30 ล้านบาท และ 2,002.88 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 204.35 ล้านบาท และ 678.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.97 และ 51.19 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในงวดปัจจุบัน

ขณะที่ต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริหารจัดการสำหรับงวด 9 เดือนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการให้บริการของกลุ่มบริษัท ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นตามกิจกรรมการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจากการปรับแผนการดำเนินงานและการบริหารค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด

**7. ผลการดำเนินงาน**

จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่าย ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือนจำนวน 6.01 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 81.46 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 235.93 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 167.19 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของรายได้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

**8. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า**

กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 5.23 ล้านบาท และ 33.07 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 35.43 ล้านบาท และ 24.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.15 และ 42.95 ตามลำดับ โดยโครงการภายใต้การร่วมค้าบางโครงการยังอยู่ระหว่างการพัฒนาและยังไม่ได้รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์

MAJOR DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED (HEAD OFFICE)
141 MAJOR TOWER THONGLOR 18TH FL.,
SOI THONGLOR 10, SUKHUMVIT 55 RD.,
KLONGTON NUA, WATTANA, BANGKOK
10110 THAILAND

TEL. :
02 392 1111
FAX. :
02 392 2255
MAJOR.CO.TH

**9. ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน มีจำนวน 165.11 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 46.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.07 เนื่องจากภาระหนี้สินทางการเงินที่ลดลงจากการทยอยชำระคืนหุ้นกู้บางส่วนและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายในไตรมาส 3/2569 ของกลุ่มบริษัทลดลง

ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 9 เดือน มีจำนวน 536.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 64.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.73 โดยมีสาเหตุส่วนหนึ่งจากภาระต้นทุนทางการเงินในช่วงก่อนหน้าประกอบกับการชะลอการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนการกู้ยืมบางส่วนต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดแทนการบันทึกเป็นต้นทุนโครงการ

**10. รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้**

สำหรับไตรมาส 3/2569 งวด 3 เดือน กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 24.09 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 25.24 ล้านบาท โดยประกอบด้วยค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลประมาณ 9.60 ล้านบาท และการปรับลดสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เคยรับรู้ไว้จำนวนประมาณ 14.40 ล้านบาท จากการประเมินประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคตและความสามารถในการใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษียกไป
สำหรับงวด 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้สุทธิจำนวน 49.00 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 69.19 ล้านบาท

**ข.) ฐานะการเงิน**

**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,088 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,853.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.10 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าและการรับรู้ต้นทุนขายในระหว่างงวด ประกอบกับในไตรมาส 2/2569 กลุ่มบริษัทได้จำหน่ายอาคารสำนักงานให้เช่า ส่งผลให้สินทรัพย์รวมของกลุ่มบริษัทลดลงเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568

**หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 10,083.50 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 2,597.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.50 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของภาระหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ซึ่งในระหว่างงวดมีการชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดบางส่วนรวมจำนวน 648 ล้านบาท และมียอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 1,514.81 ล้านบาท อันเป็นผลจากการชำระคืนเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์

MAJOR DEVELOPMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED (HEAD OFFICE)
141 MAJOR TOWER THONGLOR 18TH FL.,
SOI THONGLOR 10, SUKHUMVIT 55 RD.,
KLONGTON NUA, WATTANA, BANGKOK
10110 THAILAND

TEL. :
02 392 1111
FAX. :
02 392 2255
MAJOR.CO.TH

นอกจากนี้ ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 เรื่อง เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทย่อยสองแห่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจำนวนรวม 728 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทย่อยจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมนี้เป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ บริษัทขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า เงินกู้ยืมจำนวน 728 ล้านบาท ดังกล่าวมิได้มีการผิดนัดชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยแก่สถาบันการเงินแต่อย่างใด โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้จัดส่งหนังสือขอผ่อนผันและขอความยินยอม (Request for Waivers and Consents) ต่อสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว และอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณา

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,004.78 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 255.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.76 โดยมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร