

MJD.IR.005/2568

15 พฤษภาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินตามงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

**ก.) ผลการดำเนินงาน**

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนรวม	สำหรับงวด 3 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ไตรมาส 1 2568	ไตรมาส 1 2567	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	188.22	437.27	(249.05)	(56.96)
รายได้จากกิจการโรงแรม	89.21	90.91	(1.70)	(1.87)
รายได้ค่าบริการจัดการ	99.73	31.04	68.69	221.30
รายได้ค่าเช่า	59.95	46.57	13.38	28.73
รายได้อื่น	2.63	14.19	(11.56)	(81.47)
<b>รวมรายได้</b>	<b>439.74</b>	<b>619.98</b>	<b>(180.24)</b>	<b>(29.07)</b>
ต้นทุนขาย	144.42	318.65	(174.23)	(54.68)
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	46.31	50.66	(4.35)	(8.59)
ต้นทุนบริหารจัดการ	29.06	25.55	3.51	13.74
ต้นทุนการเช่า	13.84	12.08	1.76	14.57
ค่าใช้จ่ายในการขาย	36.06	61.27	(25.21)	(41.15)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	126.27	131.37	(5.10)	(3.88)
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	1.71	3.94	(2.23)	(56.60)
<b>รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>	<b>397.67</b>	<b>603.52</b>	<b>(205.85)</b>	<b>(34.11)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>42.07</b>	<b>16.46</b>	<b>25.61</b>	<b>155.59</b>
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(26.36)	0.54	(26.90)	(4,981.48)
รายได้ทางการเงิน	7.98	8.48	(0.50)	(5.90)
ต้นทุนทางการเงิน	(122.40)	(96.56)	(25.84)	26.76
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(4.50)	4.63	(9.13)	(197.19)
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>(103.21)</b>	<b>(66.45)</b>	<b>(36.76)</b>	<b>55.32</b>

1. รายได้รวมไตรมาส 1/2568 จำนวน 439.74 ล้านบาท ลดลง 180.24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงจาก
  - รายได้จากการขายไตรมาส 1/2568 จำนวน 188.22 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 437.27 ล้านบาท รายได้จากการขายลดลงจำนวน 249.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.96 สาเหตุหลักเกิดจากไตรมาส 1/2568 มีการรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว มอลตัน เกทส์ กรุงเทพกรีธา, โครงการเมทริส พัฒนาการ-เอกมัย และเมย์ฟีลด์ ปิ่นเกล้า
  - รายได้จากกิจการโรงแรมไตรมาส 1/2568 จำนวน 89.21 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 90.91 ล้านบาท รายได้จากกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 1.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.87 เนื่องจากรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่มของกิจการโรงแรมลดลง
  - รายได้ค่าบริการจัดการไตรมาส 1/2568 จำนวน 99.73 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 31.04 ล้านบาท รายได้ค่าบริการจัดการเพิ่มขึ้นจำนวน 68.69 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการที่พัฒนาภายใต้กิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากโครงการมาวิสตา พร้อมพงษ์, โครงการมิวนิค เจริญกรุง, และโครงการมิวนิค พร้อมพงษ์
  - รายได้ค่าเช่าไตรมาส 1/2568 จำนวน 59.95 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 46.57 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 13.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.73 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง
  - รายได้อื่นไตรมาส 1/2568 จำนวน 2.63 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 14.19 ล้านบาท รายได้อื่นลดลงจำนวน 11.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.47 สาเหตุหลักมาจากไตรมาส 1/2567 มีการรับรู้รายได้อันเกิดจากการยกเลิกการจองและทำสัญญาของลูกค้าในโครงการในอดีต และการรับรู้รายได้อันเกิดจากการยกเลิกเจ้าหนี้ประมาณการค้างนาน
2. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมไตรมาส 1/2568 จำนวน 397.67 ล้านบาท ลดลงจำนวน 205.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.11 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงจาก
  - ต้นทุนขายไตรมาส 1/2568 จำนวน 144.42 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 318.65 ล้านบาท ต้นทุนขายลดลงจำนวน 174.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.68 สาเหตุหลักเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์
  - ต้นทุนจากกิจการโรงแรมไตรมาส 1/2568 จำนวน 46.31 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 50.66 ล้านบาท ต้นทุนจากกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 4.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.59 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง
  - ต้นทุนบริหารจัดการไตรมาส 1/2568 จำนวน 29.06 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 25.55 ล้านบาท ต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้น จำนวน 3.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.74 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

- ต้นทุนการเช่าไตรมาส 1/2568 จำนวน 13.84 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 12.08 ล้านบาท ต้นทุนการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 1.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.57 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น
  - ค่าใช้จ่ายในการขายไตรมาส 1/2568 จำนวน 36.06 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 61.27 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 25.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.15 สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์
  - ค่าใช้จ่ายในการบริหารไตรมาส 1/2568 จำนวน 126.27 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 131.37 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง จำนวน 5.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.88 สาเหตุหลักมาจากการปันส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารไปเป็นต้นทุนบริหารจัดการตามสัญญาบริหารจัดการโครงการของกิจการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น
  - ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความไตรมาส 1/2568 จำนวน 1.71 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 3.94 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความลดลงจำนวน 2.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.6 สาเหตุหลักมาจากบริษัทมีการตั้งสำรองประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความลดลง
3. ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าไตรมาส 1/2568 จำนวน (26.36) ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 0.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 26.90 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์ในกิจการร่วมค้า ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการมิวนิค หลังสวน และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 ซึ่งได้ทยอยรับรู้รายได้ไปแล้วในปีก่อนหน้า นอกจากนี้ยังมีการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนเพิ่มขึ้นจากการร่วมค้ารายใหม่ที่มีโครงการระหว่างก่อสร้าง แต่ยังไม่ได้มีการเริ่มรับรู้รายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายคดีความในการร่วมค้า
  4. ต้นทุนทางการเงินไตรมาส 1/2568 จำนวน 122.40 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 96.56 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 25.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.76 เนื่องจากการหยุดรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนสำหรับบางโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ
  5. รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ไตรมาส 1/2568 จำนวน (4.50) ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2567 ที่มีจำนวน 4.63 ล้านบาท รายได้ภาษีเงินได้ลดลงจำนวน 9.13 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทย่อย จากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าบริหารจัดการในระหว่างปี

## ข.) ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 18,066.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 388.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.15 เนื่องจากเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ระยะยาวในระหว่างงวด

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,800.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 491.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.69 โดยสาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 767.65 ล้านบาท เพื่อใช้ในการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ และใช้ในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและโครงการในอนาคต อย่างไรก็ตาม เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 224.60 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 4,266.24 ล้านบาท ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 103.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.36 โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนของผลการดำเนินงานในงวดปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์)  
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร