

MJD.IR.013/2567

14 สิงหาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินตามงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 2 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก.) ผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนรวม	งวด 3 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)		งวด 6 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ไตรมาส 2 2567	ไตรมาส 2 2566	จำนวน	ร้อยละ	ไตรมาส 2 2567	ไตรมาส 2 2566	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	434.47	492.83	(58.36)	(11.84)	871.75	987.01	(115.26)	(11.68)
รายได้จากกิจการโรงแรม	61.76	64.98	(3.22)	(4.96)	152.67	144.28	8.39	5.82
รายได้ค่าบริการจัดการ	30.76	19.27	11.49	59.63	61.80	36.87	24.93	67.62
รายได้ค่าเช่า	51.02	43.03	7.99	18.57	97.59	81.46	16.13	19.80
รายได้อื่น	27.73	17.46	10.27	58.82	41.91	32.79	9.12	27.81
รวมรายได้	605.74	637.57	(31.83)	(4.99)	1,225.72	1,282.41	(56.69)	(4.42)
ต้นทุนขาย	299.54	320.57	(21.03)	(6.56)	618.18	649.48	(31.30)	(4.82)
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	44.15	48.48	(4.33)	(8.93)	94.81	94.61	0.20	0.21
ต้นทุนบริหารจัดการ	25.92	16.01	9.91	61.90	51.47	31.19	20.28	65.02
ต้นทุนการเช่า	12.70	12.83	(0.13)	(1.01)	24.78	24.26	0.52	2.14
ค่าใช้จ่ายในการขาย	69.54	99.43	(29.89)	(30.06)	130.82	182.27	(51.45)	(28.23)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	135.10	137.73	(2.63)	(1.91)	266.48	276.96	(10.48)	(3.78)
ค่าใช้จ่ายและประมาณการ หนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	30.88	0.25	30.63	100.00	34.82	13.55	21.27	100.00
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	617.83	635.30	(17.47)	(2.75)	1,221.36	1,272.32	(50.96)	(4.01)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	(12.09)	2.27	(14.36)	(100.00)	4.36	10.09	(5.73)	(56.79)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการร่วมค้า	(0.04)	32.64	(32.68)	(100.00)	0.50	49.56	(49.06)	(98.99)
รายได้ทางการเงิน	10.43	15.20	(4.77)	(31.38)	18.91	24.48	(5.57)	(22.75)
ต้นทุนทางการเงิน	(98.84)	(122.53)	(23.69)	(19.33)	(195.40)	(231.32)	(35.92)	(15.53)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15.08)	(2.91)	12.17	100.00	(10.44)	(5.70)	4.74	83.16
ขาดทุนสำหรับงวด	(115.62)	(75.33)	40.29	53.48	(182.07)	(152.89)	29.18	19.09

1. รายได้รวมไตรมาส 2/2567 จวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน จำนวน 605.74 ล้านบาท และจำนวน 1,225.72 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 31.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.99 และลดลงจำนวน 56.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.42 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับจวดเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงจาก
 - รายได้จากการขายไตรมาส 2/2567 จวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน จำนวน 434.47 ล้านบาท และจำนวน 871.75 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเปรียบเทียบกับจวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 492.83 ล้านบาท และจำนวน 987.01 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายลดลง 58.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.84 และ 115.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.68 ตามลำดับ เนื่องจากในไตรมาส 2/2567 บริษัทรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ทั้งนี้ บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร
 - รายได้จากกิจการโรงแรมไตรมาส 2/2567 จวด 3 เดือน จำนวน 61.76 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.96 เมื่อเทียบกับจวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 64.98 ล้านบาท เนื่องจากช่วงไตรมาส 2/2566 มีโครงการสนับสนุนจากภาครัฐ ส่งผลให้อัตราการเข้าพักสูงขึ้นกว่าปี 2567 อย่างไรก็ตาม รายได้จากกิจการโรงแรมไตรมาส 2/2567 จวด 6 เดือน จำนวน 152.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.82 เมื่อเทียบกับจวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 144.28 ล้านบาท เนื่องมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยรวมเป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับจวดเดียวกันของปีก่อน
 - รายได้ค่าบริการจัดการไตรมาส 2/2567 จวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน จำนวน 30.76 ล้านบาท และจำนวน 61.80 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 11.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.63 และจำนวน 24.93 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.62 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับจวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 19.27 ล้านบาท และจำนวน 36.87 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องมาจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการที่เพิ่มขึ้น
 - รายได้ค่าเช่าไตรมาส 2/2567 จวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน จำนวน 51.02 ล้านบาท และจำนวน 97.59 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 7.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.57 และจำนวน 16.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.80 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับจวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 43.03 ล้านบาท และจำนวน 81.46 ล้านบาท ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง
2. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมไตรมาส 2/2567 จวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน จำนวน 617.83 ล้านบาท และจำนวน 1,221.36 ตามลำดับ ลดลงจำนวน 17.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.75 และจำนวน 50.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.01ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับจวดเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงจาก
 - ต้นทุนขายไตรมาส 2/2567 จวด 3 เดือน และจวด 6 เดือน จำนวน 299.54 ล้านบาท และจำนวน 618.18 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับจวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 320.57 ล้านบาท และจำนวน 649.48 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนขายลดลง 21.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.56 และลดลงจำนวน 31.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.82 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง

- ต้นทุนจากกิจการโรงแรมไทรมาส 2/2567 งวด 3 เดือน จำนวน 44.15 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.93 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 48.48 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ต้นทุนจากกิจการโรงแรมไทรมาส 2/2567 งวด 6 เดือน จำนวน 94.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 94.61 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
 - ต้นทุนบริหารจัดการไทรมาส 2/2567 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 25.92 ล้านบาท และจำนวน 51.47 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 16.01 ล้านบาท และจำนวน 31.19 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้น จำนวน 9.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.90 และเพิ่มขึ้นจำนวน 20.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.02 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น
 - ต้นทุนค่าเช่าไทรมาส 2/2567 งวด 3 เดือน จำนวน 12.70 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 12.83 ล้านบาท และงวด 6 เดือน จำนวน 24.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.14 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 24.26 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น
 - ค่าใช้จ่ายในการขายไทรมาส 2/2567 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 69.54 ล้านบาท และจำนวน 130.82 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 99.43 ล้านบาท และจำนวน 182.27 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง จำนวน 29.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.06 และลดลงจำนวน 51.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.23 ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าโฆษณาซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารไทรมาส 2/2567 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน จำนวน 135.10 ล้านบาท และจำนวน 266.48 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 137.73 ล้านบาท และจำนวน 276.96 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง จำนวน 2.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.91 และลดลงจำนวน 10.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.78 ตามลำดับ
 - ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ ไทรมาส 2/2567 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน มีจำนวน 30.88 ล้านบาท และจำนวน 34.82 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 0.25 ล้านบาท และจำนวน 13.55 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความเพิ่มขึ้นจำนวน 30.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 และเพิ่มขึ้นจำนวน 21.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 เนื่องจากบริษัทมีการตั้งสำรองประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ
3. ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนจากการร่วมค้าไทรมาส 2/2567 งวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน มีจำนวน (0.04) ล้านบาท และจำนวน 0.50 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 32.64 ล้านบาท และจำนวน 49.56

ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 32.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 และลดลงจำนวน 49.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.99 จากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการมิวนิค หลังสวน และโครงการมิวนิคสุขุมวิท 23

4. ต้นทุนทางการเงินไตรมาส 2/2567 วงด 3 เดือน และวงด 6 เดือน มีจำนวน 98.84 ล้านบาท และจำนวน 195.40 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับวงดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 122.53 ล้านบาท และจำนวน 231.32 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจำนวน 23.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.33 และลดลงจำนวน 35.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.53 จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการระหว่างพัฒนา ซึ่งรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนโครงการ

ข.) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 17,826.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 458.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.63 โดยสาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 547.90 ล้านบาท จากการเปิดตัวและเริ่มพัฒนาโครงการใหม่

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,366.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 640.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.02 โดยสาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ระยะสั้นจำนวน 49.37 ล้านบาท และหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 420.56 ล้านบาท เพื่อใช้พัฒนาโครงการและใช้ในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 4,459.84 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 182.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.92 โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนของผลการดำเนินงานในงวดปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรดา พูลวรลักษณ์)
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร