

MJD.IR.009/2567

15 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 1 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยบริษัทมีรายได้รวม 619.98 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 66.45 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 มีรายได้รวม 644.85 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 77.57 ล้านบาท ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1/2567 มีสาเหตุจากปัจจัยต่างๆ รายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวมไตรมาส 1/2567 จำนวน 619.98 ล้านบาท ลดลง 24.87 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 3.86 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีรายได้รวมจำนวน 644.85 ล้านบาท โดยลดลงจาก
  - รายได้จากการขายไตรมาส 1/2567 จำนวน 437.27 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 494.18 ล้านบาท ลดลง 56.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.52 เนื่องจากในไตรมาส 1/2567 บริษัทรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากโครงการมารู เอกมัย 2, โครงการมารู ลาดพร้าว 15, โครงการมาเอสโตร 19 รัชดา 19-วิภา และโครงการแมนอร์สนามบินน้ำ ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วในช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามในไตรมาส 1/2567 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว มอลตัน เกทส์ กรุงเทพฯ
  - รายได้จากกิจการโรงแรมไตรมาส 1/2567 จำนวน 90.91 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีรายได้ 79.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.66 มาจากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยรวมเป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
  - รายได้ค่าบริการจัดการไตรมาส 1/2567 จำนวน 31.03 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีรายได้ค่าบริการจัดการ 17.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.31 เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
  - รายได้ค่าเช่าและบริการไตรมาส 1/2567 จำนวน 46.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 38.44 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 8.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.15 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง
2. ค่าใช้จ่ายรวมไตรมาส 1/2567 จำนวน 603.52 ล้านบาท ลดลง 33.50 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีค่าใช้จ่าย 637.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.26 โดยลดลงจาก

- ต้นทุนขายไตรมาส 1/2567 จำนวน 318.65 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีต้นทุนขาย 328.91 ล้านบาท ลดลง 10.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.12 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่ลดลง โดยเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ไตรมาส 1/2567 และไตรมาส 1/2566 เท่ากับร้อยละ 72.87 และ 66.56 ตามลำดับ
  - ต้นทุนจากกิจการโรงแรมไตรมาส 1/2567 จำนวน 50.66 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 จำนวน 46.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.82 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
  - ต้นทุนบริหารจัดการไตรมาส 1/2567 จำนวน 25.55 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 จำนวน 15.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.31 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
  - ต้นทุนค่าเช่าและบริการไตรมาส 1/2567 จำนวน 12.08 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 จำนวน 11.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.69 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
  - ค่าใช้จ่ายในการขายไตรมาส 1/2567 จำนวน 61.28 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 82.84 ล้านบาท ลดลง 21.56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.03 สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน, ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าโฆษณา ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์
  - ค่าใช้จ่ายในการบริหารไตรมาส 1/2567 จำนวน 135.31 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีค่าใช้จ่ายจำนวน 152.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 17.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.28
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าไตรมาส 1/2567 จำนวน 0.54 ล้านบาท ลดลงจำนวน 16.38 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 16.92 ล้านบาท จากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการมิวนิค หลังสวน และโครงการมิวนิคสุขุมวิท 23 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
4. ต้นทุนทางการเงินไตรมาส 1/2567 จำนวน 96.55 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2566 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 108.80 ล้านบาท ลดลง 12.25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.26 จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการระหว่างพัฒนา ซึ่งรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนโครงการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์)  
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร