

MJD.IR.006/2566

12 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยบริษัทมีรายได้รวม 644.85 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 77.57 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 มีรายได้รวม 585.11 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 49.77 ล้านบาท ผลการดำเนินงานไตรมาส 1/2566 มีสาเหตุจากปัจจัยต่างๆ รายละเอียดดังนี้

1. รายได้รวมไตรมาส 1/2566 จำนวน 644.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.74 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2565 ที่มีรายได้รวมจำนวน 585.11 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.21 รายได้หลักๆ ที่เพิ่มขึ้นมาจาก
  - รายได้จากการขายไตรมาส 1/2566 จำนวน 494.18 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2565 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 481.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.65 เนื่องจากในไตรมาส 1/2566 มีการเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการบ้านเดี่ยว มอลตันเกตส์ กรุงเทพกรีฑา ที่เริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส
  - รายได้จากกิจการโรงแรมไตรมาส 1/2566 จำนวน 79.29 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2565 ที่มีรายได้ 27.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 185.82 มาจากการผ่อนคลายมาตรการ การควบคุมโควิด-19 และการยกเลิกข้อจำกัดในการเดินทางจากต่างประเทศเข้าสู่ประเทศไทย เป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า
  - รายได้ค่าบริการจัดการไตรมาส 1/2566 จำนวน 17.60 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2565 ที่มีรายได้ค่าบริการจัดการ 19.86 ล้านบาท ลดลง 2.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.36 เนื่องจากสัญญาว่าจ้างบริหารโครงการ บางโครงการได้สิ้นสุดลง
  - รายได้ค่าเช่าไตรมาส 1/2566 จำนวน 38.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2565 ที่มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 29.01 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 9.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.52 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง
2. ค่าใช้จ่ายรวมไตรมาส 1/2566 จำนวน 637.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.79 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2565 ที่มีค่าใช้จ่าย 624.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.05 ค่าใช้จ่ายหลักๆ มาจาก
  - ต้นทุนขายไตรมาส 1/2566 จำนวน 328.91 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2565 ที่มีต้นทุนขาย 355.50 ล้านบาท ลดลง 26.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.48 ซึ่งมาจากการควบคุมต้นทุนขายได้ดีขึ้น และเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ไตรมาส 1/2566 และ ไตรมาส 1/2565 เท่ากับร้อยละ 66.56 และ 73.84 ตามลำดับ

- ต้นทุนจากกิจการโรงแรมไทรมาส 1/2566 จำนวน 46.13 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไทรมาส 1/2565 จำนวน 29.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.70 ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
  - ค่าใช้จ่ายในการขายไทรมาส 1/2566 จำนวน 82.84 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไทรมาส 1/2565 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 76.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.44 ซึ่งมาจากค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เพิ่มสูงขึ้น
  - ค่าใช้จ่ายในการบริหารไทรมาส 1/2566 จำนวน 152.52 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไทรมาส 1/2565 ที่มีค่าใช้จ่าย 136.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.68
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าไทรมาส 1/2566 จำนวน 16.92 ล้านบาท ลดลงจำนวน 75.77 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไทรมาส 1/2565 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า 92.69 ล้านบาท จากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการมิวนิค หลังสวน ที่ก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ ธันวาคม 2564 ทำให้ช่วงต้นปี 2565 มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมาก
4. ต้นทุนทางการเงินไทรมาส 1/2566 จำนวน 108.80 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไทรมาส 1/2565 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 121.94 ล้านบาท ลดลง 13.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.78 จากการรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุริยา พูลวรลักษณ์)  
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ