

MJD.IR.016/2567

14 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินตามงบการเงินรวม ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก.) ผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนรวม	งวด 3 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)		งวด 9 เดือน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ไตรมาส 3 2567	ไตรมาส 3 2566	จำนวน	ร้อยละ	ไตรมาส 3 2567	ไตรมาส 3 2566	จำนวน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	454.75	281.85	172.90	61.34	1,326.49	1,268.87	57.62	4.54
รายได้จากกิจการโรงแรม	57.34	50.12	7.22	14.41	210.01	194.40	15.61	8.03
รายได้ค่าบริการจัดการ	30.53	22.27	8.26	37.09	92.32	59.13	33.19	56.13
รายได้ค่าเช่า	53.37	45.31	8.06	17.79	150.97	126.77	24.20	19.09
รายได้อื่น	3.72	10.32	(6.60)	(63.95)	45.63	43.11	2.52	5.85
รวมรายได้	599.71	409.87	189.84	46.32	1,825.42	1,692.28	133.14	7.87
ต้นทุนขาย	424.45	190.68	233.77	122.60	1,042.63	840.16	202.47	24.10
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	42.56	41.18	1.38	3.35	137.37	135.78	1.59	1.17
ต้นทุนบริหารจัดการ	24.95	19.17	5.78	30.15	76.42	50.37	26.05	51.72
ต้นทุนการเช่า	13.06	11.61	1.45	12.49	37.84	35.87	1.97	5.49
ค่าใช้จ่ายในการขาย	68.09	73.65	(5.56)	(7.55)	198.91	255.93	(57.02)	(22.28)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	153.49	128.06	25.43	19.86	419.96	405.01	14.95	3.69
ค่าใช้จ่ายและประมาณการ หนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	0.35	7.90	(7.55)	(95.57)	35.17	21.45	13.72	63.96
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	726.95	472.25	254.70	53.93	1,948.30	1,744.57	203.73	11.68
กำไร(ขาดทุน)จากการ ดำเนินงาน	(127.24)	(62.38)	(64.86)	103.98	(122.88)	(52.29)	(70.59)	135.00
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากการ ร่วมค้า	31.29	32.32	(1.03)	(3.19)	31.79	81.88	(50.09)	(61.17)
รายได้ทางการเงิน	8.06	8.30	(0.24)	(2.89)	26.98	32.77	(5.79)	(17.67)
ต้นทุนทางการเงิน	(99.10)	(96.59)	(2.51)	2.60	(294.50)	(327.90)	33.40	(10.19)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	31.31	5.63	25.68	456.13	20.86	(0.07)	20.93	29,900.00
ขาดทุนสำหรับงวด	(155.68)	(112.72)	(42.96)	38.11	(337.75)	(265.61)	(72.14)	27.16

1. รายได้รวมไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 599.71 ล้านบาท และจำนวน 1,825.42 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 189.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.32 และเพิ่มขึ้นจำนวน 133.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.87 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจาก
 - รายได้จากการขายไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 454.75 ล้านบาท และจำนวน 1,326.49 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 281.85 ล้านบาท และจำนวน 1,268.87 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 172.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.34 และจำนวน 57.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.54 ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิดจากในไตรมาส 3/2567 บริษัทย่อยได้ขายที่ดินรอกการพัฒนาภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตามการรับรู้รายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการบ้านเดี่ยว มอลตัน เกทส์ กรุงเทพมหานคร
 - รายได้จากกิจการโรงแรมไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 57.34 ล้านบาท และจำนวน 210.01 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 50.12 ล้านบาท และจำนวน 194.40 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 7.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.41 และจำนวน 15.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.03 ตามลำดับ เนื่องมาจากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยรวมเป็นผลให้อัตราการเข้าพักของนักท่องเที่ยวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
 - รายได้ค่าบริการจัดการไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 30.53 ล้านบาท และจำนวน 92.32 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 22.27 ล้านบาท และจำนวน 59.13 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ค่าบริการจัดการเพิ่มขึ้นจำนวน 8.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.09 และจำนวน 33.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.13 ตามลำดับ เนื่องมาจากสัญญาว่าจ้างบริการโครงการที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่มาจากโครงการที่พัฒนาภายใต้กิจการร่วมค้า
 - รายได้ค่าเช่าไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 53.37 ล้านบาท และจำนวน 150.97 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 45.31 ล้านบาท และจำนวน 126.77 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 8.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.79 และจำนวน 24.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.09 ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง
2. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 726.95 ล้านบาท และจำนวน 1,948.30 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 254.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.93 และจำนวน 203.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.68 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจาก
 - ต้นทุนขายไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 424.45 ล้านบาท และจำนวน 1,042.63 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 190.68 ล้านบาท และจำนวน 840.16 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 233.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 122.60 และจำนวน 202.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.10 ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิด

จากในไตรมาส 3/2567 บริษัทย่อยได้ขายที่ดินรอการพัฒนาภายใต้ต้นทุนพัฒนาโครงการให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนขายจากการโอนกรรมสิทธิ์ (ไม่รวมต้นทุนจากการขายที่ดิน) ลดลง ซึ่งเป็นไปตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

- ต้นทุนจากกิจการโรงแรมไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 42.56 ล้านบาท และจำนวน 137.37 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 41.18 ล้านบาท และจำนวน 135.78 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจำนวน 1.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.35 และจำนวน 1.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.17 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มมากขึ้น
- ต้นทุนบริหารจัดการไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 24.95 ล้านบาท และจำนวน 76.42 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 19.17 ล้านบาท และจำนวน 50.37 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจำนวน 5.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.15 และจำนวน 26.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.72 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนการเช่าไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 13.06 ล้านบาท และจำนวน 37.84 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 11.61 ล้านบาท และจำนวน 35.87 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 1.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.49 และจำนวน 1.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.49 ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการขายไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 68.09 ล้านบาท และจำนวน 198.91 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 73.65 ล้านบาท และจำนวน 255.93 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจำนวน 5.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.55 และจำนวน 57.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.28 ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายในการโอน และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งลดลงตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ (ไม่รวมรายได้จากการขายที่ดิน)
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 153.49 ล้านบาท และจำนวน 419.96 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 128.06 ล้านบาท และจำนวน 405.01 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 25.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.86 และจำนวน 14.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.69 ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิดจากการตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่พัฒนาต่อ
- ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ ไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน จำนวน 0.35 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.57 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 7.90 ล้านบาท จากการชำระค่าคดีความลูกค้ำฟ้องเรียกคืนเงินมัดจำและค่าเสียหายที่ได้รับจากการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ ไตรมาส 3/2567 งวด 9 เดือน จำนวน 35.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น

จำนวน 13.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.96 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 21.45 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการตั้งสำรองประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ

3. ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนจากการร่วมค้าไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 31.29 ล้านบาท และจำนวน 31.79 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 32.32 ล้านบาท และจำนวน 81.88 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจำนวน 1.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.19 และจำนวน 50.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.17 จากการลดลงของการโอนกรรมสิทธิ์โครงการมิวนิค หลังสวน และโครงการมิวนิคสุขุมวิท 23
4. ต้นทุนทางการเงินไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน จำนวน 99.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.60 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 96.59 ล้านบาท เนื่องจากการหยุดรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนสำหรับบางโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนทางการเงินไตรมาส 3/2567 งวด 9 เดือน จำนวน 294.50 ล้านบาท ลดลงจำนวน 33.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.19 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 327.90 ล้านบาท จากการรับรู้ดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้น
5. รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้ไตรมาส 3/2567 งวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน จำนวน 31.31 ล้านบาท และจำนวน 20.86 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 5.63 ล้านบาท และจำนวน (0.07) ล้านบาท ตามลำดับ รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจำนวน 25.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 456.13 และจำนวน 20.93 ล้านบาท คิดเป็นมากกว่าร้อยละ 100 สาเหตุหลักเกิดจากการกลับรายการหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการขายที่ดิน

ข.) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 17,758.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 390.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 โดยสาเหตุหลักเกิดจากต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์จำนวน 474.23 ล้านบาท เปิดตัวและเริ่มพัฒนาโครงการใหม่

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,454.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 728.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.72 โดยสาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ระยะสั้นจำนวน 98.94 ล้านบาท และหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 427.37 ล้านบาท เพื่อใช้ในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและโครงการในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 4,304.15 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 337.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.28 โดยสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนของผลการดำเนินงานในงวดปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเพชรลดา พูลวรลักษณ์)
กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร