

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560**เรียน** กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีรายได้รวม 3,384.22 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 183.91 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีรายได้รวม 5,405.66 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 411.82 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในปี 2560 มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2560 เป็นเงิน 2,781.83 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้ 4,948.69 ล้านบาท ลดลง 2,166.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.79 เนื่องจากในปี 2560 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้เพียงโครงการเดียว คือ โครงการ เอ็ม จดจักร ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายเดือนพฤศจิกายน 2560 นอกนั้นเป็นการรับรู้รายได้จากโครงการต่อเนื่อง ในขณะที่ปี 2559 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้จำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแมนเนอร์ สนามบินน้ำ โครงการมาเอสโตร 12 ราชเทวี โครงการมาเอสโตร 02 ร่วมฤดี และโครงการเอ็ม ทองหล่อ10 ซึ่งทั้งสี่โครงการนี้มีการรับรู้รายได้ในปี 2559 รวมกันเป็นเงิน 4,043.38 ล้านบาท
- รายได้จากกิจการโรงแรมในปี 2560 เป็นเงิน 274.22 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 194.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.19จากการเปิดให้บริการโรงแรมเซ็นทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่ต้นปี 2559 และมีรายได้เพิ่มขึ้นตามลำดับ
- รายได้ค่าบริการจัดการในปี 2560 เป็นเงิน 39.99 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้ค่าบริการจัดการ 66.37 ล้านบาท ลดลง 26.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.75 จากรายได้บริหารจัดการโครงการ MARQUE Sukhumvit ที่รับรู้รายได้ค่าบริการงานครบถ้วนแล้ว
- รายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2560 เป็นเงิน 91.68 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 46.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.57 จากธุรกิจอาคารสำนักงาน Major Tower ทองหล่อ ที่เปิดให้บริการตั้งแต่ปลายปี 2558 และมีผู้เช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้นตามลำดับ ปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่ใกล้ครบ 100% แล้ว
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2560 จำนวนเงิน 1,709.23 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.44 ของรายได้ เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีต้นทุน 3,053.36 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.70 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนลดลงเล็กน้อย
- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2560 เป็นเงิน 572.09 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่าย 537.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.53 จากการเพิ่มขึ้นของการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2560 และการส่งเสริมการขายที่เพิ่มมากขึ้นในปี 2560
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2560 เป็นเงิน 685.22 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่าย 483.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 201.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.77 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในปี 2560 เป็นเงิน 35.72 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีส่วนแบ่งขาดทุน 86.14 ล้านบาท เนื่องจากเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ MARQUE Sukhumvit ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2560 ที่ผ่านมา ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ยอดขายที่รอการรับรู้ทั้งหมดของโครงการ ภายในไตรมาส 2/2561 ทั้งนี้ยอดขายรอการรับรู้รายได้(Backlog) ของโครงการ MARQUE Sukhumvit ณ 31 ธันวาคม 2560 มียอดขายรอการรับรู้ประมาณ 3,970 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2560 จำนวนเงิน 403.08 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 376.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.20 จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนดอกเบี้ย

สำหรับผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ประจำปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายได้รวม 1,194.58 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 540.33 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีรายได้รวม 3,379.89 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 595.03 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ในปี 2560 เป็นเงิน 1,032.73 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้ 3,121.91 ล้านบาท ลดลง 2,089.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66.92 เนื่องจากในปี 2560 มีเพียงการรับรู้รายได้ต่อเนื่องจากโครงการต่างๆ ในขณะที่ปี 2559 มีการรับรู้รายได้ในโครงการแมนเนอร์ สยามบิมน้ำซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายเดือนมีนาคม 2559
- ปี 2560 ไม่มีรายได้เงินปันผลรับจากการร่วมค้า ในขณะที่ปี 2559 มีรายได้เงินปันผลจากการร่วมค้าจำนวนเงิน 66.30 ล้านบาท
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2560 จำนวนเงิน 597.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.87 ของรายได้ เทียบกับปี 2559 ที่มีต้นทุน 1,838.17 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.88 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนลดลงเล็กน้อยจากราคาขายเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2560 จำนวนเงิน 144.46 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่าย 295.22 ล้านบาท ลดลง 150.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.07 จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงข้างต้น
- ค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2560 จำนวนเงิน 209.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.05 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่ายบริหาร 151.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ
- ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในปี 2560 จำนวนเงิน 386.55 ล้านบาท จากมูลค่าที่คาดว่าจะลดลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2560 จำนวนเงิน 397.42 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 326.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.61 จากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนดอกเบี้ย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุริยา พูลวรลักษณ์)
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ