

**เรื่อง** ขี้แจงผลการดำเนินงานปี 2561 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561**เรียน** กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2561 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 โดยมีรายได้รวม 1,464.61 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 74.59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีรายได้รวม 497.38 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 186.05 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในไตรมาส 3/2561 มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 1,347.72 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีรายได้ 376.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 971.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 258.02 เนื่องจากในไตรมาส 3/2561 ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการ เอ็ม จตุจักร และโครงการมาเอสโตร 03 รัชดา-พระรามเก้า ที่แล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีหลัง 2560 และ ช่วงกลางปี 2561 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่อเนื่องขนาดใหญ่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม สีลม, แมเนอร์ สนามบินน้ำ และ รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา
- รายได้จากกิจการโรงแรมในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 62.40 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 65.70 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยเป็นเงิน 3.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.02
- รายได้ค่าบริการจัดการในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 17.13 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีรายได้ค่าบริการจัดการ จำนวน 8.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 104.42 เพิ่มขึ้นจากการรับบริหารงานนิติบุคคลแก่บุคคลภายนอก
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 830.79 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.64 ของรายได้ เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีต้นทุน 258.76 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.74 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนลดลงจากการควบคุมต้นทุนในโครงการแล้วเสร็จใหม่ และ ราคาขายเฉลี่ยที่สูงขึ้นของโครงการต่อเนื่อง
- ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 292.57 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 111.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 181.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 162.91 จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย โดยเฉพาะการส่งเสริมการขายในกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 166.69 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีค่าใช้จ่าย 149.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นเงิน 17.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.85 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงาน
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 79.14 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีส่วนแบ่งขาดทุน 15.22 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรนี้ มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในโครงการร่วมทุน MARQUE Sukhumvit ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2561 โครงการ MARQUE Sukhumvit มียอดขายรอการรับรู้รายได้(Backlog) คงเหลือ 1,162.17 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 115.11 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 111.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.70 จากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการแล้วเสร็จ

สำหรับผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ประจำปี 2561 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 มีรายได้รวม 467.29 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 44.82 ล้านบาท เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีรายได้รวม 240.98 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 60.56 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 421.16 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีรายได้ 205.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 215.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 104.73 ส่วนใหญ่จากโครงการเอ็ม สิลม, แมเนอร์ สนามบินน้ำ และ รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา ซึ่งเป็นผลมาจากการส่งเสริมการขาย
- รายได้ดอกเบี้ยรับในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 44.52 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีรายได้ดอกเบี้ยรับ 20.23 เพิ่มขึ้น 24.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 120.07 จากการปรับอัตราดอกเบี้ย และการให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมในโครงการร่วมทุน
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 248.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.92 ของรายได้ เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีต้นทุน 135.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.67 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนลดลงจากราคาขายเฉลี่ยที่เพิ่มสูงขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 56.13 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีค่าใช้จ่าย 31.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.39 จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น และ ค่าใช้จ่ายโฆษณาในการส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์
- ค่าใช้จ่ายบริหารในไตรมาส 3/2561 เป็นเงิน 14.71 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 ที่มีค่าใช้จ่ายบริหาร 43.08 ล้านบาท ลดลง 28.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 65.85 จากการปรับโครงสร้างพนักงานในกลุ่มบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นายสุรียา พูลวรลักษณ์ )  
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ