

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

**เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายได้รวม 5,679.74 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 733.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีรายได้รวม 3,375.21 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 183.91 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในปี 2561 มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561 เป็นเงิน 4,825.26 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้ 2,781.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,043.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.46 เนื่องจากในปี 2561 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 03 รัชดา-พระรามเก้า มาเอสโตร01 สาทร-เย็นอากาศ มาเอสโตร 14 สยาม-ราชเทวี และ มาเอสโตร07 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รวมทั้งยังมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ อาทิ โครงการ เอ็ม จดจักร, ริเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา, เอ็ม สีสลม และ แมนเนอร์ สนามบินน้ำ
- รายได้ค่าบริการจัดการในปี 2561 เป็นเงิน 59.51 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้ค่าบริการจัดการ จำนวน 39.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.81 เพิ่มขึ้นจากการบริหารงานในโครงการร่วมทุน และการรับบริหารงานนิติบุคคลแก่บุคคลภายนอก
- กำไรจากการการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2561 เป็นเงิน 38.49 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีกำไร 32.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.09 จากราคายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นของที่ดินอาคารสำนักงาน
- ในปี 2561 บริษัทมีรายได้อื่น - กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 1 แปลง จำนวนเงิน 263.81 ล้านบาท
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561 เป็นเงิน 2,819.49 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.43 ของรายได้ เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีต้นทุน 1,709.23 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.44 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนลดลงจากการควบคุมต้นทุนในโครงการแล้วเสร็จใหม่ และราคาขายเฉลี่ยที่สูงขึ้นของโครงการต่อเนื่อง
- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 เป็นเงิน 1,102.55 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 571.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 530.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.84 จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ และการประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายโดยเฉพาะการส่งเสริมการขายในกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 เป็นเงิน 747.11 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่าย 627.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นเงิน 119.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.09 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงาน และการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในปี 2561 เป็นเงิน 507.61 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีส่วนแบ่งกำไร 35.72 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรนี้ มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในโครงการร่วมทุน MARQUE Sukhumvit ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2561 โครงการ MARQUE Sukhumvit มียอดขายรอการรับรู้รายได้(Backlog) คงเหลือ 971.38 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2561 เป็นเงิน 460.41 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 403.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 57.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.22 จากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการแล้วเสร็จ

สำหรับผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ประจำปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายได้รวม 1,791.86 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 64.71 ล้านบาท เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีรายได้รวม 1,194.58 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 540.33 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561 เป็นเงิน 1,390.12 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้ 1,032.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 357.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.61 ส่วนใหญ่จากโครงการเอ็ม สีลม, แมเนอร์ สยามบิมน้ำ และ รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา ซึ่งเป็นผลมาจากการส่งเสริมการขาย ให้โปรโมชั่นมากขึ้น
- รายได้ดอกเบี้ยรับในปี 2561 เป็นเงิน 184.96 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้ดอกเบี้ยรับ 88.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 109.80 จากการปรับอัตราดอกเบี้ย และการให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมในโครงการร่วมทุน
- ในปี 2561 บริษัทมีเงินปันผลรับจากร่วมค้าในโครงการ MARQUE Sukhumvit จำนวนเงิน 123.67 ล้านบาท
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561 เป็นเงิน 718.86 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.71 ของรายได้ เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีต้นทุน 597.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.87 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนลดลงจากราคาขายเฉลี่ยที่เพิ่มสูงขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 เป็นเงิน 221.08 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่าย 144.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 76.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.04 ส่วนใหญ่จากค่าใช้จ่ายโฆษณาในการส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์
- ค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2561 เป็นเงิน 76.46 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายบริหาร 209.23 ล้านบาท ลดลง 132.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.46 จากการปรับโครงสร้างพนักงานในกลุ่มบริษัท
- ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในปี 2561 จำนวนเงิน 199.00 ล้านบาท จากการตั้งสำรองการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2561 เป็นเงิน 433.73 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 397.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.14 จากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรียา พูลวรลักษณ์)
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ