

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานปี 2562 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

**เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2562 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 โดยมีรายได้รวม 1,463.52 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 151.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวม 682.37 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 121.99 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในไตรมาส 1/2562 มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 1,298.11 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีรายได้ 524.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 773.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 147.63 เนื่องจากในไตรมาส 1/2562 ยังคงมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ มาเอสโตร07 อนุสาวรีย์ชัยฯ ที่แล้วเสร็จปลายปี 2561 รวมทั้งการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ อาทิ เอ็ม จดจักร, มาเอสโตร03 รัชดา-พระราม9, แมเนอร์ สยามบิณนา ซึ่งเป็นผลจากการส่งเสริมการขาย
- รายได้จากกิจการโรงแรมในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 88.15 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 78.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.62 จากการเปิดให้บริการโรงแรมเมเวน สโกลีซ โฮเทล แบงค็อก
- รายได้ค่าบริหารจัดการในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 20.81 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีรายได้ค่าบริหารจัดการ จำนวน 10.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.10 จากการบริหารงานในโครงการร่วมทุน และการรับบริหารงานนิติบุคคลแก่บุคคลภายนอก
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 804.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.99 ของรายได้ เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีต้นทุน 292.57 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 55.81 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการขายที่เพิ่มมากขึ้นในโครงการพร้อมอยู่
- ต้นทุนจากกิจการโรงแรมในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 57.23 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีต้นทุน 47.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.16 จากการเปิดให้บริการโรงแรมเมเวน สโกลีซ โฮเทล แบงค็อก
- ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 203.76 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 94.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 108.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.91 จากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งเสริมการขาย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 259.48 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีค่าใช้จ่าย 104.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 154.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 147.64 สาเหตุหลักจากการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายในไตรมาส 1/2562 และ ในไตรมาส 1/2561 มีรายการปรับลดค่าใช้จ่ายสำรองทำให้ค่าใช้จ่ายบริหารต่ำกว่าปกติ
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 136.22 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีส่วนแบ่งกำไร 135.38 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรนี้ มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในโครงการร่วมทุน MARQUE Sukhumvit ทั้งนี้ ณ 31 มีนาคม 2562 โครงการ MARQUE Sukhumvit มียอดขายรอการรับรู้รายได้(Backlog) คงเหลือ 327 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 90.56 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 141.71 ล้านบาท ลดลง 51.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.09 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลง

สำหรับผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ประจำปี 2562 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 มีรายได้รวม 767.57 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 236.84 ล้านบาท เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวม 275.47 ล้านบาท และมีผลกำไรสุทธิ 18.51 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 428.12 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีรายได้ 197.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 230.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 117.17 จากการเพิ่มการส่งเสริมการขายในโครงการพร้อมอยู่
- ในไตรมาส 1/2562 บริษัทมีเงินปันผลรับจากรวมค่าในโครงการ MARQUE Sukhumvit จำนวนเงิน 280.49 ล้านบาท
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 261.86 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.17 ของรายได้ เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีต้นทุน 102.05 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.77 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการขายที่เพิ่มมากขึ้นในโครงการพร้อมอยู่
- ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 98.26 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 19.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 397.77 จากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งเสริมการขาย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 86.52 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีค่าใช้จ่าย 14.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 518.00 จากการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายในไตรมาส 1/2562
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาส 1/2562 เป็นเงิน 99.83 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2561 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 112.45 ล้านบาท ลดลง 12.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.22 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุริยา พูลวรลักษณ์)
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ