

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานปี 2562 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2562 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 โดยมีรายได้รวม 1,218.94 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 14.10 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวม 1,726.37 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 395.25 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในไตรมาส 2/2562 มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 1,087.14 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีรายได้ 1,609.84 ล้านบาท ลดลง 522.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.47 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2562 ส่วนใหญ่เป็นการโอนจากโครงการต่อเนื่อง มีการโอนกรรมสิทธิ์บางส่วนในโครงการมาเอสโตร 19 รัชดา - วิทยา ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนกำหนดแต่มีจำนวนไม่มาก คาดว่าการโอนส่วนใหญ่ของโครงการมาเอสโตร 19 รัชดา - วิทยาจะเกิดขึ้นในไตรมาส 3 - 4 ในขณะที่ไตรมาส 2/2561 มีโครงการโลว์ไรส์ 3 โครงการที่แล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2562 ประกอบด้วย มาเอสโตร 03 รัชดา-พระรามเก้า มาเอสโตร 14สยาม-ราชเทวี และ มาเอสโตร 01 สาทร-เย็นอากาศ
- รายได้จากกิจการโรงแรมในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 71.35 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 62.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.40 จากการเปิดให้บริการโรงแรมเมเวน สโติลซ์ โฮเทล แบงค็อก
- รายได้ค่าบริการจัดการในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 21.56 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีรายได้ค่าบริการจัดการ จำนวน 12.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 70.03 จากการบริหารงานในโครงการร่วมทุน และการรับบริหารงานนิติบุคคลแก่บุคคลภายนอก
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 672.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.88 ของรายได้ เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีต้นทุน 988.93 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.43 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการส่งเสริมการขายในโครงการพร้อมอยู่
- ต้นทุนจากกิจการโรงแรมในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 53.26 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีต้นทุน 48.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.25 จากการเปิดให้บริการโรงแรมเมเวน สโติลซ์ โฮเทล แบงค็อก
- ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 210.91 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 170.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.74 เนื่องจากค่าคอมมิชชั่นของห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2/2562 มีค่าใช้จ่ายสูงขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 185.86 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีค่าใช้จ่าย 167.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.29 ส่วนใหญ่จากค่าใช้จ่ายทางด้านคดีความ
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 37.07 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีส่วนแบ่งกำไร 195.10 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรนี้ มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อในโครงการร่วมทุน MARQUE Sukhumvit ซึ่งส่วนแบ่งกำไรในไตรมาส 2/2562 ลดลงเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ณ 30 มิถุนายน 2562 โครงการ MARQUE Sukhumvit มียอดขายรอการรับรายได้(Backlog) คงเหลือ 79 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 108.08 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 95.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.65 จากการออกหุ้นกู้ล่วงหน้าเพื่อเตรียมไว้สำหรับการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2562 และ การรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ประจำปี 2562 งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 มีรายได้รวม 531.26 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 28.67 ล้านบาท เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวม 460.25 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 68.01 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 428.02 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีรายได้ 409.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.40 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการส่งเสริมการขายในโครงการพร้อมอยู่
- ในไตรมาส 2/2562 บริษัทมีเงินปันผลรับจากร่วมค้าในโครงการ MARQUE Sukhumvit จำนวนเงิน 51.00 ล้านบาท
- ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 230.48 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.85 ของรายได้ เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีต้นทุน 202.93 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.50 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการขายที่เพิ่มมากขึ้นในโครงการพร้อมอยู่
- ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 125.09 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 38.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 227.20 จากการเพิ่มขึ้นของการส่งเสริมการขาย
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 26.77 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีค่าใช้จ่าย 19.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.08 ส่วนใหญ่จากค่าใช้จ่ายทางด้านคดีความ
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในไตรมาส 2/2562 เป็นเงิน 116.05 ล้านบาท เปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2561 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 111.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.83 จากการออกหุ้นกู้ล่วงหน้าเพื่อเตรียมไว้สำหรับการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในปี 2562

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรียา พูลวรลักษณ์)
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ