

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายได้รวม 6,107.92 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 320.97 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวม 5,644.96 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 1,098.14 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในปี 2562 มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายในปี 2562 เป็นเงิน 5,439.99 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้ 4,790.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 649.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.56 เนื่องจากในปี 2562 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร19 รัชดา19-วิภา มาร์เวสต์ หัวหิน และ มาวิสตา เพรสทิจ วิลเลจ กรุงเทพกรีฑา
- รายได้จากกิจการโรงแรมในปี 2562 เป็นเงิน 304.37 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้ 278.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13 จากการเปิดให้บริการโรงแรมเมเวน สไตลิส โฮเทล แบงค็อก
- รายได้ค่าบริการจัดการในปี 2562 เป็นเงิน 87.93 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้ค่าบริการจัดการ จำนวน 59.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.76 เพิ่มขึ้นจากการบริหารงานในโครงการร่วมทุน และการรับบริหารงานนิติบุคคลแก่บุคคลภายนอก
- ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม ในปี 2562 เป็นเงิน 55.78 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีผลกำไรสุทธิ 38.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.92 จากราคายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นของที่ดินในโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์
- ปี 2562 บริษัทไม่มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 1 แปลง จำนวนเงิน 263.81 ล้านบาท
- ต้นทุนขายในปี 2562 เป็นเงิน 3,348.82 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.56 ของรายได้ เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีต้นทุน 2,819.49 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.86 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2562 ที่มีต้นทุนสูงขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 เป็นเงิน 872.15 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 616.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 255.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.37 จากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพื่อระบายสินค้า
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 เป็นเงิน 958.38 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่าย 697.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นเงิน 260.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.32 ส่วนใหญ่จากการตั้งสำรองค่าใช้จ่าย และค่าใช้จ่ายพนักงาน
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในปี 2562 เป็นเงิน 171.99 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีส่วนแบ่งกำไร 511.93 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรนี้มาจากรายได้ในโครงการร่วมทุน MARQUE Sukhumvit ซึ่งมีรายได้ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยในปี 2562 โครงการ MARQUE Sukhumvit มีรายได้รวม 1,311.99 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีรายได้ 4,288.09 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2562 โครงการ MARQUE Sukhumvit มียอดขายรอการรับรู้รายได้(Backlog) คงเหลือ 152.94 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2562 เป็นเงิน 418.28 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 460.41 ล้านบาท ลดลง 42.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.15 จากการลดลงของเงินกู้ธนาคาร

สำหรับผลการดำเนินงานตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ประจำปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายได้รวม 2,217.47 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 307.77 ล้านบาท เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวม 1,771.49 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 83.86 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2562 เป็นเงิน 1,545.47 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้ 1,369.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 175.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.83 เพิ่มขึ้นจากการส่งเสริมการขายเพื่อระบายสินค้า
- รายได้ดอกเบี้ยรับในปี 2562 เป็นเงิน 208.34 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้ดอกเบี้ยรับ 184.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.64 จากการปรับอัตราดอกเบี้ย และการให้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมในโครงการร่วมทุน
- เงินปันผลรับจากร่วมค้าในโครงการ MARQUE Sukhumvit ในปี 2562 จำนวนเงิน 402.89 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีเงินปันผลรับ 123.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 279.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 225.78
- ต้นทุนขายในปี 2562 เป็นเงิน 870.45 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.32 ของรายได้ เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีต้นทุน 718.86 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.48 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้นจากราคาขายเฉลี่ยที่ลดลงจากการส่งเสริมการขายระบายสินค้า
- ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 เป็นเงิน 358.91 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่าย 176.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 182.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 103.03 ส่วนใหญ่จากค่านายหน้าและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพื่อระบายสินค้า
- ค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2562 เป็นเงิน 192.97 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายบริหาร 76.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 116.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 152.38 ส่วนใหญ่จากการตั้งสำรองค่าใช้จ่าย
- ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในปี 2562 จำนวนเงิน 52.80 ล้านบาท จากการตั้งสำรองการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ลดลงจากปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่าย 199.00 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรียา พูลวรลักษณ์)
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ