

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563  
เรียนกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนว่า บริษัทมีผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายได้รวม 7,443.81 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 199.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีรายได้รวม 6,083.42 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 320.97 ล้านบาท ซึ่งผลประกอบการในปี 2563 มีสาเหตุหลักจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

รายได้จากการขายในปี 2563 จำนวน 6,677.50 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้จากการขาย จำนวน 5,439.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,237.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.75 เนื่องจากในปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2563 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เมทริส พระราม 9-รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว, มาร์ซู เอกมัย 2 และ มาร์ซู ลาดพร้าว 15 รวมถึงโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ เช่น เอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์ัน, มาเอสโตร19, มีดเลอร์ สุขุมวิท 40, แมเนอร์ สยามบิณน้ำ และ มาร์เวสต์ หัวหิน เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการบ้านเดี่ยว ได้แก่ มาวิสต้า เพอร์สทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร, มอลตัน ไพรวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และ มอลตัน ไพรวท เรสซิเดนซ์ อารีย์

รายได้จากกิจการโรงแรมในปี 2563 จำนวน 155.70 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้ 304.37 ล้านบาท ลดลง 148.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.85 จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้จำนวนผู้เข้าพักลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และโรงแรมของกลุ่มบริษัทต้องปิดดำเนินการชั่วคราวระหว่างเดือนเมษายน - เดือนมิถุนายน 2563

รายได้ค่าเช่าในปี 2563 จำนวน 87.95 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท ลดลง 7.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.12 จากการลดค่าเช่าช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19

กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงราคามูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2563 จำนวน 108.81 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีกำไรสุทธิ 55.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 53.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.07 จากราคายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นของที่ดินในโครงการอาคารสำนักงานและพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์

ปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 323.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 225.09 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้ 99.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญาในโครงการต่างๆ

ต้นทุนขายในปี 2563 จำนวน 4,796.95 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.84 ของรายได้จากการขาย เปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีต้นทุน 3,348.82 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.56 ของรายได้ สัดส่วนต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจากโปรโมชั่นการลดราคา

ต้นทุนจากกิจการโรงแรมในปี 2563 จำนวน 160.83 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 จำนวน 214.27 ล้านบาท ลดลง 53.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.94 ตามยอดรายได้ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2563 จำนวน 981.55 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 872.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 109.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.54 จากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้า ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพื่อระบายสินค้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2563 จำนวน 754.23 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่าย 958.38 ล้านบาท ลดลงจำนวน 204.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.30 ส่วนใหญ่จากการตั้งสำรองค่าใช้จ่าย และค่าใช้จ่ายพนักงาน

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในปี 2563 จำนวน 132.59 ล้านบาท ลดลงจำนวน 39.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.91 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีส่วนแบ่งกำไร 171.99 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรมาจากรายได้ในโครงการมาร์ค สุขุมวิท และ โครงการมินิก สุขุมวิท 23 ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3/2563

ต้นทุนทางการเงินในปี 2563 จำนวน 490.14 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2562 ที่มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 418.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.18 จากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรียา พูลวรลักษณ์)

กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ

MAJOR DEVELOPMENT PUBLIC COMPANY LIMITED

141 Major Tower fl.16th Soi Thonglor 10, Sukhumvit 55

Klongton Nua, Wattana Bangkok 10110

TEL +66 2030 1111

FAX +66 2030 1122