

MJD.IR.001/2565

28 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวม ประจำปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยบริษัทมีขาดทุนสุทธิ 353.26 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 มีกำไรสุทธิ 199.34 ล้านบาท ผลการดำเนินงานในปี 2564 มีสาเหตุจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

1. รายได้รวมปี 2564 4,443.41 ล้านบาท ลดลง 3,000.39 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้รวม 7,443.81 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 40.31 รายได้หลักๆที่ลดลงมาจาก
 - รายได้จากการขายในปี 2564 จำนวน 4,010.88 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้จากการขายจำนวน 6,677.50 ล้านบาท ลดลง 2,666.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.93 เนื่องจากในปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ของเมทริส พระราม 9-รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว, มารู เอกมัย 2 และ มารู ลาดพร้าว 15 ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จปี 2563 และ บ้านเดี่ยวมาวิสต์ต้า เพชรที่จ วิลล์เจ กรุงเทพรักษา ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวราคาสูง
 - รายได้จากกิจการโรงแรมในปี 2564 จำนวน 97.99 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ 155.70 ล้านบาท ลดลง 57.71 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.07 จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ส่งผลให้จำนวนผู้เข้าพักลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563
 - รายได้ค่าบริหารจัดการในปี 2564 จำนวน 96.39 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ค่าบริหารจัดการ 89.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.19 จากการรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดแก่กิจการภายนอก
 - รายได้ค่าเช่าในปี 2564 จำนวน 92.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ค่าเช่าจำนวน 87.95 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 4.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.38 จากการเปิดดำเนินงานของอาคารสำนักงาน เมเจอร์ ทาวเวอร์ พระราม 9-รามคำแหง
 - กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงราคามูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2564 จำนวน 39.12 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2563 มีกำไรสุทธิ 108.81 ล้านบาท ลดลง 69.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.05
 - รายได้อื่นในปี 2564 จำนวน 106.35 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีรายได้ 323.92 ล้านบาท ลดลง 217.56 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.17 เนื่องจากในปี 2563 มีรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญาในโครงการต่างๆ

2. ค่าใช้จ่ายรวม ปี 2564 4,202.01 ล้านบาท ลดลง 2,590.25 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่าย 6,792.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.14 ค่าใช้จ่ายหลักๆที่ลดลงมาจาก
 - ต้นทุนขายในปี 2564 จำนวน 2,692.04 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีต้นทุนขาย 4,796.95 ล้านบาท ลดลง 2,104.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.88 ซึ่งเป็นไปตามยอดขายที่ลดลง อย่างไรก็ตามเมื่อคิดเป็นสัดส่วนร้อยละต้นทุนขายต่อรายได้ ของปี 2564 และ 2563 เท่ากับร้อยละ 67.12 และ 71.84 ตามลำดับ
 - ต้นทุนจากกิจการโรงแรมในปี 2564 จำนวน 118.34 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 จำนวน 160.83 ล้านบาท ลดลง 42.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.42 ตามยอดรายได้ที่ลดลง
 - ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2564 จำนวน 541.61 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 981.55 ล้านบาท ลดลง 439.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.82 ซึ่งลดลงจากค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณา และค่าใช้จ่ายในการทำโปรโมชั่น
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 จำนวน 748.46 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีค่าใช้จ่าย 754.23 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 5.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.76
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ในปี 2564 จำนวน 6.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 126.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.41 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีส่วนแบ่งกำไร 132.59 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 ยังมีรายได้จากโครงการมาร์ค สุขุมวิท และโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3/2563 ในขณะที่ปี 2564 รายได้จากโครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 ลดลง และ โครงการมิวนิค หลังสวน เพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนธันวาคม 2564
4. ต้นทุนทางการเงินในปี 2564 จำนวน 587.29 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2563 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 490.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.15 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.82 จากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรียา พูลวรลักษณ์)
กรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ