

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัทฯ” มีชื่อภาษาอังกฤษว่า “Major Development Public Company Limited” ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2542 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท โดยครอบครัว พูลวรลักษณ์ เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 500 ล้านบาท มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 141 ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 บริษัทฯได้เริ่มต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยพัฒนาโครงการแรกภายใต้ชื่อ โครงการการ์เดนวิว คลัสเตอร์โฮม ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮาส์จำนวน 30 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 136 ล้านบาท ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง 53 ต่อมาภายหลังจากเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวบริษัทฯได้เล็งเห็นถึงโอกาสทางการตลาดของการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในเมือง บริษัทฯ จึงได้พัฒนาโครงการแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูงระดับไฮเอนด์โครงการแรกของบริษัทฯ และในปัจจุบัน บริษัทฯมีโครงการที่กำลังดำเนินการพัฒนาอยู่ 8 โครงการ คือ โครงการพูลเลตัน สุขุมวิท โครงการวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์เอ โครงการแมนฮัตตัน ซิดลม โครงการวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์บี โครงการวินด์ สุขุมวิท 23 (ซอยประสานมิตร) โครงการวินด์ รัชโยธิน โครงการอภิสัน สุขุมวิท 22 และโครงการมิกโคโนส หัวหิน

ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัทฯ

ปี	เหตุการณ์
กรกฎาคม 2542	- เริ่มก่อตั้งบริษัทฯโดยครอบครัวคุณจำเริญ และคุณประทีน พูลวรลักษณ์ ด้วยทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท
กุมภาพันธ์ 2544	- เปิดขายอย่างเป็นทางการในโครงการการ์เดนวิว คลัสเตอร์โฮม บนถนนรามคำแหง 53 ซึ่งเป็นโครงการแรกของบริษัทฯ ซึ่งเป็นโครงการทาวน์เฮาส์จำนวน 30 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 136 ล้านบาท เริ่มก่อสร้างในเดือนกุมภาพันธ์ 2544 และแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2545
มีนาคม 2544	- เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 1 ล้านบาทเป็น 5 ล้านบาทเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2544
มีนาคม 2545	- เปิดขายอย่างเป็นทางการในโครงการแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10 บริเวณซอยทองหล่อ 10 มูลค่าโครงการ 946 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 30 ชั้น จำนวน 73 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2547 สามารถปิดการขายโครงการได้อย่างรวดเร็ว (ภายใน 6 เดือน)
มกราคม 2546	- เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 5 ล้านบาทเป็น 100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2546
ธันวาคม 2546	- เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจาก 100 ล้านบาทเป็น 500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2546
มีนาคม 2547	- เปิดขายอย่างเป็นทางการในโครงการพูลเลตัน สุขุมวิท บนถนนสุขุมวิท ระหว่างซอยสุขุมวิท 59 และ 61 มูลค่าโครงการประมาณ 1,600 ล้านบาท เป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงที่สุดบนถนนสุขุมวิทจำนวน 37 ชั้น 138 หน่วย โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2550
ตุลาคม 2547	- เปิดขายอย่างเป็นทางการในโครงการวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์เอ บนถนนเจริญนคร ระหว่างซอยเจริญนคร 39 และ 41 มูลค่าโครงการประมาณ 3,900 ล้านบาท จำนวน 52 ชั้น 282 หน่วย
มีนาคม 2548	- เปิดขายอย่างเป็นทางการในโครงการแมนฮัตตัน ซิดลม บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ระหว่างถนน

ปี	เหตุการณ์
	ชิตลุมและถนนราชประสงค์ มูลค่าโครงการประมาณ 1,250 ล้านบาท จำนวน 34 ชั้น 190 หน่วย
ธันวาคม 2548	- บริษัทฯ ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 500 ล้านบาท เป็น 700 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 700 ล้านหุ้น และได้ไปเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาทเป็นหุ้นละ 1 บาท เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2548
มกราคม 2549	- เปิดขายอย่างเป็นทางการในโครงการวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์บี บนถนนเจริญนคร ระหว่างซอยเจริญนคร 39 และ 41 มูลค่าโครงการประมาณ 1,800 ล้านบาทจำนวน 28 ชั้น 204 หน่วย
กันยายน 2549	- เปิดขายอย่างไม่เป็นทางการในโครงการวินด์ สุขุมวิท 23 (ซอยประสานมิตร) ตรงข้ามกับอาคารชินวัตรใหม่ไทย มูลค่าโครงการ 1,200 ล้านบาท จำนวน 22 ชั้น 220 หน่วย และสามารถเปิดขายอย่างเป็นทางการได้ในเดือนพฤษภาคม ปี 2550
ตุลาคม 2549	- เปิดขายอย่างไม่เป็นทางการในโครงการวินด์ รัชโยธิน อยู่ใกล้กับ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน ตรงข้ามกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ มูลค่าโครงการ 1,600 ล้านบาท จำนวน 37 ชั้น 390 หน่วย และเปิดขายอย่างเป็นทางการในเดือนพฤษภาคม ปี 2550 - เปิดขายอย่างไม่เป็นทางการในโครงการออคัสตัน สุขุมวิท 22 อยู่ใกล้กับ ห้างสรรพสินค้าดิ เอ็มโพเรียม มูลค่าโครงการ 2,000 ล้านบาท จำนวน 35 และ 24 ชั้น 151 และ 118 หน่วยตามลำดับ และเปิดขายอย่างเป็นทางการในเดือนเมษายน ปี 2550
เมษายน 2550	- เปิดขายอย่างไม่เป็นทางการในโครงการมิกโคโนส หัวหิน อยู่ใจกลางเมืองหัวหิน บนถนนเพชรเกษม ตั้งอยู่ตรงข้ามและใกล้กับ ศูนย์การค้ามาร์เก็ต วิลเลจ มูลค่าโครงการประมาณ 450 ล้านบาท จำนวน 122 หน่วย แบ่งเป็น 3 ทาวเวอร์ ทาวเวอร์ เอ มีจำนวน 8 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 62 หน่วย ทาวเวอร์ บี มีจำนวน 4 ชั้น จำนวน 32 หน่วย และทาวเวอร์ ซี มีจำนวน 4 ชั้น จำนวน 28 หน่วย และเปิดขายอย่างเป็นทางการในเดือน พฤษภาคม ปี 2550

2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเน้นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรือ คอนโดมิเนียม (High Rise Condominium) ในระดับไฮเอนด์ (High End) ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัย (Luxurious and Exclusive Living) นอกจากนี้บริษัทฯ ได้เน้นถึงการพัฒนาโครงการ ในด้านการก่อสร้างอาคาร การออกแบบ การตกแต่งภายใน และการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง ที่มีมาตรฐานที่ทัดเทียมกับโครงการที่อยู่อาศัยในระดับนานาชาติ (International Standard) สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรกของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการแอมบัตัน ทองหล่อ 10 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 30 ชั้น จำนวน 73 หน่วย ตั้งอยู่ในซอยทองหล่อ 10 มูลค่าโครงการ 946 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาทั้งสิ้นจำนวน 8 โครงการมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 13,800 ล้านบาท ดังนี้

- โครงการฟูลเลตัน สุขุมวิท บนถนนสุขุมวิท ระหว่างซอยสุขุมวิท 59 และ 61 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 37 ชั้น จำนวน 138 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,600 ล้านบาท
- โครงการวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์ เอ บนถนนเจริญนคร ระหว่างซอยเจริญนคร 39 และ 41 เป็นคอนโดมิเนียมสูง 52 ชั้น จำนวน 282 หน่วยมูลค่าโครงการประมาณ 3,900 ล้านบาท

- โครงการแมนฮัตตัน ซิดลม บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ระหว่างถนนซิดลม และถนนราชประสงค์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 34 ชั้น แบ่งเป็นห้องพักที่อยู่อาศัย 28 ชั้น จำนวน 190 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,250 ล้านบาท
- โครงการวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์ บี บนถนนเจริญนคร ระหว่างซอยเจริญนคร 39 และ 41 เป็นคอนโดมิเนียมสูง 28 ชั้น จำนวน 204 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,800 ล้านบาท
- โครงการวินด์ สุขุมวิท 23 (ซอยประสานมิตร) ตรงข้ามกับอาคารชินวัตรใหม่ไทย เป็นคอนโดมิเนียมสูง 22 ชั้น จำนวน 220 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,200 ล้านบาท
- โครงการวินด์ รัชโยธิน อยู่ใกล้กับ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตรงข้ามกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ เป็นคอนโดมิเนียมสูง 37 ชั้น จำนวน 390 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 1,600 ล้านบาท
- โครงการอภัสตัน สุขุมวิท 22 อยู่ใกล้กับ ห้างสรรพสินค้า ดี เอ็มโพเรียม เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 35 และ 24 ชั้น จำนวน 151 และ 118 หน่วย ตามลำดับ มูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท
- โครงการมิกโคโนส หัวหิน ตั้งอยู่เยื้องกับมาร์เก็ต วิลเลจ เป็นคอนโดมิเนียม 3 อาคาร ประกอบด้วย ทาวเวอร์ เอ จำนวน 8 ชั้น 62 หน่วย ทาวเวอร์ บี จำนวน 4 ชั้น 32 หน่วย และทาวเวอร์ ซี จำนวน 4 ชั้น จำนวน 28 หน่วย มูลค่าโครงการประมาณ 450 ล้านบาท

2.3 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ที่รับรู้แบ่งตามโครงการ

รายได้ที่รับรู้	2547 ¹		2548 ¹		2549 ¹		ม.ค. - มิ.ย. 2549 ²		ม.ค. - มิ.ย. 2550 ²		ม.ค. - ก.ย. 2550 ³	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์												
โครงการแฮมป์ตัน ทองหล่อ 10	601.05	87.58	190.26	26.82	4.08	0.25	4.08	0.40	-	-	-	-
โครงการพูลเลตัน สุขุมวิท	83.08	12.11	513.99	72.47	793.41	49.00	682.43	66.75	59.88	7.18	84.53	6.20
โครงการวอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยา	-	-	-	-	437.04	26.99	214.68	21.00	390.43	46.81	764.70	56.08
โครงการแมนฮัตตัน ซิดลม	-	-	-	-	366.86	22.66	116.09	11.36	373.30	44.76	501.60	36.79
อื่นๆ ⁴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0.15)	(0.01)
รายได้จากการให้เช่า	0.70	0.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ ⁵	1.46	0.21	5.02	0.71	17.71	1.09	5.05	0.49	10.45	1.25	12.81	0.94
รวมรายได้ที่รับรู้	686.28	100.00	709.27	100.00	1,619.11	100.00	1,022.32	100.00	834.06	100.00	1,363.50	100.00

หมายเหตุ 1. รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม

2. รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 มิถุนายน

3. รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน

4. อื่น ๆ เป็นส่วนหักลดยอดขายซึ่งลูกค้าผู้ซื้อโครงการอาคารชุดไม่รับของแถม และเปลี่ยนเป็นส่วนลดแทน

5. รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ, ค่าพื้นที่จอตลอดส่วนที่ขายเพิ่มเติม, เงินจองและเงินมัดจำลูกค้ากรณีที่ถูกค่ายกเลิกการจองห้อง รายได้จากการขายแบบเพื่อประมูลงานก่อสร้างให้แก่ผู้ประสงค์ประมูลงานก่อสร้างของบริษัทฯ และค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันวินาศภัย (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2-12 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน)
6. บริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่อได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายในจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่เปิดขายและได้รับเงินชำระขั้นต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญาและงานพัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของงานพัฒนาโครงการตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of completion method)

2.4 เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

แผนระยะสั้น (1-3 ปี)

บริษัทฯ มุ่งเน้นพัฒนาตนเองเป็นผู้ประกอบการที่โดดเด่นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังวางฐานะตัวเองเป็นบริษัท เดียวที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในประเภทคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์เท่านั้น บริษัทฯ ยังคงมีแผนการพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพื่อคงมูลค่าโครงการไว้ไม่ต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550 มูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ ทั้งหมดรวมแล้วมีมูลค่า 13,800 ล้านบาท

ปัจจุบัน บริษัทฯ พัฒนาแบรนด์สินค้า และ วางตำแหน่งในตลาดอย่างชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้

(1) โครงการระดับราคาสูง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมระดับหรูหรามากที่สุด ที่มีห้องพักขนาดใหญ่ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีความเป็นระดับส่วนตัว บนทำเลที่สำคัญ และโครงการคอนโดมิเนียมระดับหรูหรานำมาเลเซีย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกเทียบเท่ากับโรงแรมระดับห้าดาว และวิวทัศน์ที่สวยงาม

(2) โครงการระดับราคากลาง ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมระดับหรูหรานาในขนาดกะทัดรัด พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวกสบาย ซึ่งแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก

บริษัทฯ วางแผนการพัฒนาโครงการใหม่และคาดว่าจะนำเสนอขายต่อลูกค้าต่อไป โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์สินค้านี้กล่าวข้างต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ วางแผนการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อการพัฒนาโครงการเพิ่มเติม โดยยังคงมุ่งเน้นโครงการในพื้นที่ศูนย์กลางทางธุรกิจ (CBD area) เช่น สีลม สาทร หลังสวน และ สุขุมวิท และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญต่างๆ เช่น หัวหิน พัทยา เป็นต้น ซึ่งปัจจุบันได้มีการพัฒนาโครงการมิกโคโนส หัวหิน และอยู่ในระหว่างเตรียมการพัฒนาโครงการบริเวณหาดจอมเทียน พัทยา

เมื่อบริษัทฯ ได้พัฒนาตนเองเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงในตลาด บริษัทฯ จะพิจารณาขยายธุรกิจโดยพัฒนาสินค้าตามทำเลที่ตั้งและประเภทสินค้า ทั้งนี้ บริษัทฯ วางแผนการขยายธุรกิจภายใต้แนวคิดคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ไปยังเมืองท่องเที่ยว และจังหวัดที่สำคัญของประเทศไทยอื่นๆ เช่น ภูเก็ต เชียงใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาสินค้าในรูปแบบระดับหรูที่มีความเป็นส่วนตัว และมีมาตรฐานระดับโลก