

### ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

##### ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### งบการเงิน

- ผู้สอบบัญชี

รายนามผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานและได้ลงนามในงบการเงินของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2556 ถึง 2558

ปี 2558	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	
ปี 2557	คุณสุมาลี รีวราบัณฑิต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3970
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	
ปี 2557	คุณสุมาลี รีวราบัณฑิต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3970
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	

- สรุปรายงานผู้สอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

##### ปี 2558

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตรวจสอบโดย คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

##### ปี 2557

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตรวจสอบโดย คุณสุมาลี รีวราบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3970 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

##### ปี 2556

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ตรวจสอบโดย คุณสุมาลี รีวราบัณฑิต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3970 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

**ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม สำหรับปี 2556 ถึง 2558**

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ม.ค. 2556 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	286.90	1.94	680.58	5.78	138.55	1.07
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	169.52	1.15	122.61	1.04	116.84	0.90
สินค้าคงเหลือ	1.89	0.01	1.50	0.01	1.39	0.01
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,130.74	61.72	7,171.73	60.91	8,502.26	65.40
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	332.85	2.25	333.34	2.83	340.73	2.62
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	169.08	1.14	359.08	3.05	166.66	1.28
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	145.97	0.99	46.74	0.40	50.22	0.39
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>10,236.95</b>	<b>69.20</b>	<b>8,715.58</b>	<b>74.03</b>	<b>9,316.66</b>	<b>71.67</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11.93	0.08	5.52	0.05	0.20	0.00
เงินลงทุนในการร่วมค้า	131.95	0.89	99.58	0.85	65.33	0.50
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	5.00	0.03	5.00	0.04	5.00	0.04
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	480.95	3.25	480.95	4.08	480.95	3.70
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,969.31	13.31	1,302.64	11.06	2,105.36	16.20
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,822.24	12.32	1,008.11	8.56	859.30	6.61
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9.71	0.07	8.82	0.07	7.47	0.06
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	101.09	0.68	126.21	1.07	142.81	1.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	24.75	0.17	21.20	0.18	16.60	0.13
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,556.93</b>	<b>30.80</b>	<b>3,058.02</b>	<b>25.97</b>	<b>3,683.01</b>	<b>28.33</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>14,793.89</b>	<b>100.00</b>	<b>11,773.60</b>	<b>100.00</b>	<b>12,999.67</b>	<b>100.00</b>

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ม.ค. 2556 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	1,956.08	13.22	1,838.47	15.62	1,459.89	11.23
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	992.85	6.71	1,389.82	11.80	708.75	5.45
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,075.19	14.03	1,142.93	9.71	1,832.23	14.09
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	1,000.00	8.49	500.00	3.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	49.92	0.42	385.91	2.97
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด						
ชำระภายในหนึ่งปี	2.08	0.01	1.43	0.01	3.34	0.03
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7.20	0.05	102.53	0.87	48.37	0.37
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	337.28	2.28	273.26	2.32	149.15	1.15
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	958.84	6.48	1,164.65	9.89	1,878.75	14.45
หนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้า	115.53	0.78	62.87	0.53	28.64	0.22
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	174.97	1.18	148.16	1.26	66.51	0.51
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>6,620.01</b>	<b>44.75</b>	<b>7,174.03</b>	<b>60.93</b>	<b>7,061.54</b>	<b>54.32</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หุ้นกู้ระยะยาว	2,320.00	15.68	-	-	500.00	3.85
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,299.97	15.55	1,289.76	10.95	2,808.64	21.61
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.97	0.03	1.67	0.01	4.99	0.04
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	12.66	0.09	9.56	0.08	6.76	0.05
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,636.61</b>	<b>31.34</b>	<b>1,301.00</b>	<b>11.05</b>	<b>3,320.39</b>	<b>25.54</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>11,256.63</b>	<b>76.09</b>	<b>8,475.03</b>	<b>71.98</b>	<b>10,381.92</b>	<b>79.86</b>

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ม.ค. 2556 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,050.00		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	5.82	860.41	7.31	860.41	6.62
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	5.92	875.27	7.43	875.27	6.73
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	105.00	0.71	105.00	0.89	95.94	0.74
ยังไม่ได้จัดสรร	1,582.18	10.69	1,457.89	12.38	786.13	6.05
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	114.40	0.77	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,537.26</b>	<b>23.91</b>	<b>3,298.57</b>	<b>28.02</b>	<b>2,617.74</b>	<b>20.14</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>14,793.89</b>	<b>100.00</b>	<b>11,773.60</b>	<b>100.00</b>	<b>12,999.67</b>	<b>100.00</b>

งบกำไรขาดทุน	31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ม.ค. 2556 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	3,117.63	89.03	5,349.09	90.13	1,755.44	90.58
รายได้จากกิจการโรงแรม	112.35	3.21	99.42	1.68	88.28	4.55
รายได้ค่าบริการจัดการ	67.36	1.92	25.06	0.42	2.26	0.12
รายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า	55.74	1.59	105.12	1.77	0.05	0.00
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	-	223.82	3.77	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	54.98	1.57	59.45	1.00	-	-
รายได้อื่น	93.84	2.68	73.09	1.23	92.03	4.75
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,501.91</b>	<b>100.00</b>	<b>5,935.06</b>	<b>100.00</b>	<b>1,938.05</b>	<b>100.00</b>

งบกำไรขาดทุน	31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)		31 ม.ค. 2556 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,117.88	60.48	3,789.38	63.85	1,266.15	65.33
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	73.58	2.10	64.78	1.09	60.12	3.10
ต้นทุนการบริการ	56.66	1.62	10.01	0.17	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	373.77	10.67	525.25	8.85	285.78	14.75
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	442.92	12.65	477.32	8.04	433.80	22.38
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3,064.81</b>	<b>87.52</b>	<b>4,866.74</b>	<b>82.00</b>	<b>2,045.86</b>	<b>105.56</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>						
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>437.10</b>	<b>12.48</b>	<b>1,068.33</b>	<b>18.00</b>	<b>( 107.81 )</b>	<b>(5.56)</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	( 58.52 )	(1.67)	( 12.74 )	(0.21)	26.07	1.35
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>378.57</b>	<b>10.81</b>	<b>1,055.59</b>	<b>17.79</b>	<b>( 81.73 )</b>	<b>(4.22)</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	( 210.35 )	(6.01)	( 182.44 )	(3.07)	( 126.48 )	(6.53)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>168.23</b>	<b>4.80</b>	<b>873.15</b>	<b>14.71</b>	<b>( 208.21 )</b>	<b>(10.74)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	( 43.92 )	(1.25)	( 192.32 )	(3.24)	31.07	1.60
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>124.31</b>	<b>3.55</b>	<b>680.83</b>	<b>11.47</b>	<b>( 177.13 )</b>	<b>(9.14)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	( 0.02 )		-		-	
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	0.00		-		-	
	<b>( 0.01 )</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	143.00		-		-	
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	( 28.60 )		-		-	
	<b>114.40</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	114.39		-		-	
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>238.69</b>		<b>680.83</b>		<b>( 177.13 )</b>	

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)	31 ม.ค. 2556 (ปรับปรุงใหม่)
เงินสดสุทธิจากใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	( 2,511.69 )	875.88	( 2,350.47 )
เงินสดสุทธิจากใช้ไปในกิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	( 1,207.96 )	1,821.21	( 747.68 )
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	3,325.98	( 2,155.06 )	3,133.10
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	( 393.67 )	542.02	34.96

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)	31 ม.ค. 2556 (ปรับปรุงใหม่)
อัตรากำไรขั้นต้น*	31.82%	29.40%	27.87%
อัตรากำไรขั้นต้น	35.80%	34.89%	31.30%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	10.81%	17.79%	-4.22%
อัตรากำไรสุทธิ	3.55%	11.47%	-9.14%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	3.64%	23.99%	-7.74%
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.55	1.21	1.32
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.17	0.21	0.12
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.18	2.57	3.97
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	2.45	1.61	2.86

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

##### 1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และ การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ในรอบปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวม 3,501.91 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,433.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ที่มีรายได้รวม 5,935.06 ล้านบาท รายได้ที่ลดลงในปี 2558 มีสาเหตุจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดที่ลดลง เนื่องจากการรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ในปี 2558 เป็นการรับรู้ต่อเนื่องของโครงการที่แล้วเสร็จก่อนปี 2558 โดยมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 เพียง 2 โครงการและเป็นโครงการขนาดกลาง ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 39 และ โครงการชิด ดิสทริคท์ ราม 53 ในขณะที่ปี 2557 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 4 โครงการ และเป็นโครงการขนาดใหญ่ได้แก่ โครงการอีควิน็อกซ์ พหล-วิภา, โครงการเอ็ม พญาไท, โครงการเอ็ม ลาดพร้าว และโครงการเอ็ม สีสม

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด 3,117.63 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากโครงการต่อเนื่องที่แล้วเสร็จก่อนปี 2558 จำนวน 2,644.98 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 85 ของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2558 โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 15 หรือประมาณ 472.65 ล้านบาท มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2558 จำนวน 2 โครงการข้างต้น

การลดลงในส่วนของรายได้ ยังมีสาเหตุจากการลดลงของรายได้ที่มีใช้รายได้หลักตามปกติของบริษัทฯ ได้แก่

- รายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งในปี 2558 มีจำนวน 55.74 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 ที่มีรายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 105.12 ล้านบาท
- ในปี 2558 บริษัทฯ ไม่มีรายได้กำไรจากการขายสินทรัพย์ ในขณะที่ปี 2557 มีการรับรู้รายได้จากการขายสินทรัพย์ คือ อาคารสำนักงานโครงการอีควิน็อกซ์, ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยแสดงเป็นกำไรจากการขายสินทรัพย์จำนวน 223.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดสุทธิจากต้นทุนและประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 54.98 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2557 มีรายได้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 59.45 ล้านบาท กำไรนี้เกิดจากการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากเดิมที่เลือกใช้การวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนเปลี่ยนเป็นการวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าสุทธิ

บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2558 จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,391 ล้านบาท โดยเป็นโครงการ Low-Rise ทั้งหมด คือ โครงการมาเอสโตร 01 ย่านอากาศ, โครงการมาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม9 และโครงการมาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี ซึ่งการเปิดตัวโครงการใหม่นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาถึงสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้อง

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 21 โครงการ มูลค่าโครงการทั้งสิ้น 43,384.61 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายอยู่จำนวน 12 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 9 โครงการ ดังนี้

### โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์ เอ
- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์ บี
- อเกสตัน สุขุมวิท22
- มารากษ ห้วยหิน เรสซิเดนเซส
- รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา
- คอลเลกซ์โฮ สาทร-พิพัฒน์
- อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา
- เอ็ม พญาไท
- เอ็ม ลาดพร้าว
- เอ็ม สีลม
- ชิค ดิสทริคท์ งาม53
- มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์

### โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- แมเนอร์ สยามบิณฑ์
- มาร์ค สุขุมวิท\*
- มาเอสโตร 12 ราชเทวี
- มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี
- เอ็ม จตุจักร
- เอ็ม ทองหล่อ10
- มาเอสโตร 01 เียนอากาศ
- มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9
- มาเอสโตร 14 สยาม – ราชเทวี

\*โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดหางบการเงินรวม)

### สรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2558

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตรม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์ เอ และ ทาวเวอร์ บี	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอย เจริญนคร 39 และ 41	5,702	486	75,702	พร้อมขายอยู่	-
อเกสตัน สุขุมวิท22	ซอยสุขุมวิท 22	2,354	269	21,713	พร้อมขายอยู่	-
มารากษ ห้วยหิน เรสซิเดนเซส	อำเภอห้วยหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2,422	345	23,372	พร้อมขายอยู่	-
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,467	334	42,802	พร้อมขายอยู่	-
คอลเลกซ์โฮ สาทร-พิพัฒน์	ซอยพิพัฒน์ ถนนสาทร	473	95	4,302	พร้อมขายอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณห้าแยกลาดพร้าว	2,203	490	22,535	พร้อมขายอยู่	-
เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท ใกล้ BTS พญาไท และ Airport Link	1,660	213	10,923	พร้อมขายอยู่	-
เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัลลาดพร้าว	1,810	288	13,115	พร้อมขายอยู่	-
เอ็ม สีลม	ถนนราชมรรคาสาทรนครินทร์ ระหว่างถนนสีลม และ ถนนสุรวงศ์	1,936	161	11,265	พร้อมขายอยู่	-
แมเนอร์ สยามบิณฑ์	ถนนสยามบิณฑ์ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	3,605	1,848	65,554	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	มีนาคม 2559
ชิค ดิสทริคท์ งาม53 *	ซอยรามคำแหง 53	895	80	20,520	พร้อมขายอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี **	ซอยเพชรบุรี12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	590	121	4,800	พร้อมขายอยู่	-
มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ **	ซอยสุขุมวิท39	589	131	5,553	พร้อมขายอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี **	ซอยร่วมฤดี2	825	147	5,297	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	มีนาคม 2559
เอ็ม จตุจักร **	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและสะพานควาย MRT กำแพงเพชรและจตุจักร	4,722	876	32,818	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	เมษายน 2560
เอ็ม ทองหล่อ10 **	เอกมัย12	977	173	6,935	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	มิถุนายน 2559
มาเอสโตร 01 เียนอากาศ **	ซอยเียนอากาศ 1 - สาทร	783	88	5,374	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ธันวาคม 2559
มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9 **	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	825	320	12,448	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	กุมภาพันธ์ 2560
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี **	ซอยเพชรบุรี12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	783	179	5,612	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	เมษายน 2560
มาร์ค สุขุมวิท ***	ถนนสุขุมวิท แขวงห้วยสรรพสินค้า Emporium	5,764	148	24,046	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ธันวาคม 2559

\* พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

\*\* พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

\*\*\* พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)



ฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 14,793.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2557 ที่มีสินทรัพย์รวม 11,773.60 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างในโครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัทฯ และสินทรัพย์ถาวร ได้แก่ ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของโรงแรมบริเวณหาดจอมเทียน พัทยา อาคารสำนักงานแห่งใหม่ของบริษัทฯ บริเวณซอยทองหล่อ ถนนสุขุมวิท และโครงการชด ดิสนทรีท์ ราม53

หนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 11,256.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2557 ที่มีหนี้สินรวม 8,475.03 ล้านบาท หนี้สินที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 3,537.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2557 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,298.57 ล้านบาท

## 2. ผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม

ในรอบปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 3,501.91 ล้านบาท ลดลง 2,433.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2557 ที่มีรายได้รวม 5,935.06 ล้านบาท รายได้ที่ลดลงในปี 2558 เป็นการลดลงในส่วนของการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ซึ่งมีจำนวน 3,117.63 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2557 ที่มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 5,349.09 ล้านบาท ลดลง 2,231.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.72 เนื่องจากการรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ในปี 2558 เป็นการรับรู้ต่อเนื่องของโครงการที่แล้วเสร็จก่อนปี 2558 โดยมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 เพียง 2 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 39 และ โครงการชด ดิสนทรีท์ ราม 53 ในขณะที่ปี 2557 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 4 โครงการ และเป็นโครงการขนาดใหญ่ได้แก่โครงการอีคิวโนกซ์ พหล-วิภา, โครงการเอ็ม พญาไท, โครงการเอ็ม ลาดพร้าว และโครงการเอ็ม สยาม และรายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าในปี 2558 มีจำนวน 55.74 ล้านบาท ลดลง 49.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.97 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีรายได้จากการรับเงินมัดจำ 105.12 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2558 จำนวน 54.98 ล้านบาท กำไรนี้เกิดจากการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากเดิมที่เลือกใช้การวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนเปลี่ยนเป็นการวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 5,935.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,997.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 206.24 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้รวม 1,938.05 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 จำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการอีคิวโนกซ์ พหล-วิภา โครงการเอ็ม พญาไท โครงการเอ็ม ลาดพร้าว และโครงการเอ็ม สยาม ซึ่งรับรู้รายได้รวมกัน 3,848.03 ล้านบาท และ เป็นผลจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินทรัพย์ ได้แก่ การขายอาคารสำนักงานอีคิวโนกซ์ การขายที่ดิน และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยแสดงเป็นกำไรจากการขายสินทรัพย์จำนวน 223.82 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดสุทธิจากต้นทุนและประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และมีรายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 105.12 ล้านบาท ซึ่งเมื่อรวมรายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริการจัดการ และ รายได้อื่นๆ แล้ว ทำให้รายได้รวมในปี 2557 เพิ่มขึ้นจากปี 2556

### โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2556 ถึง 2558 แสดงได้ดังนี้

รายได้(งบการเงินรวม)	2558		2557		2556		2555	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด</b>								
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี เวิลด์	7.32	0.21%	29.50	0.50%	60.32	3.11%	183.00	13.49%
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี เวิลด์ บี	143.23	4.09%	199.58	3.36%	52.50	2.71%	117.70	8.67%
อัสตัน สุขุมวิท22	45.62	1.30%	349.84	5.89%	375.12	19.36%	127.66	9.41%
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนซ์	13.21	0.38%	12.80	0.22%	48.56	2.51%	487.00	35.89%
รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	381.19	10.89%	830.65	14.00%	870.29	44.91%	-	-
คอลเลกซ์โฮ สาทร์-พัฒนา	15.49	0.44%	78.69	1.33%	221.65	11.44%	129.54	9.55%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	222.82	6.36%	1,888.53	31.82%	-	-	-	-
เอ็ม พญาไท	399.51	11.41%	1,146.84	19.32%	-	-	-	-
เอ็ม ลาดพร้าว	498.74	14.24%	690.95	11.64%	-	-	-	-
เอ็ม สีลม	917.85	26.21%	121.71	2.05%	-	-	-	-
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53	92.44	2.64%	-	-	-	-	-	-
มาเอสโตร 39	380.21	10.86%	-	-	-	-	-	-
เดอะมาร์เวล เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ5	-	-	-	-	127.00	6.55%	157.70	11.62%
วินด์ สุขุมวิท23	-	-	-	-	-	-	27.30	2.01%
วินด์ รัชโยธิน	-	-	-	-	-	-	26.15	1.93%
มิกโคโนส หัวหิน	-	-	-	-	-	-	4.20	0.31%
<b>รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด</b>	<b>3,117.63</b>	<b>89.03%</b>	<b>5,349.09</b>	<b>90.13%</b>	<b>1,755.44</b>	<b>90.58%</b>	<b>1,260.25</b>	<b>92.87%</b>
รายได้จากกิจการโรงแรม	112.35	3.21%	99.42	1.68%	88.28	4.56%	60.90	4.49%
รายได้ค่าบริการจัดการ	67.36	1.92%	25.06	0.42%	2.26	0.12%	10.50	0.77%
รายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า	55.75	1.59%	105.12	1.77%	0.05	0.00%	-	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	-	223.82	3.77%	-	-	-	-
รายได้อื่น	148.82	4.25%	132.55	2.23%	92.03	4.75%	25.37	1.87%
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,501.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,935.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,938.06</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,357.02</b>	<b>100.00%</b>

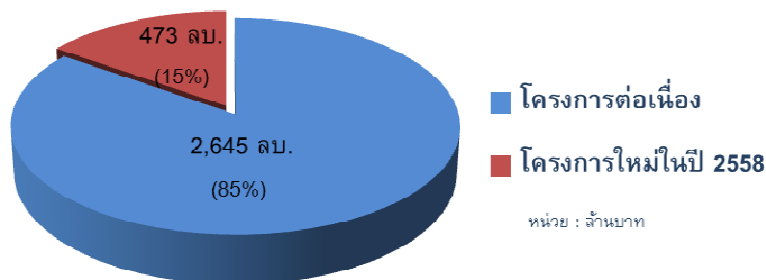
### รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยโครงการอาคารชุดต่างๆ จำนวน 3,117.63 ล้านบาท ลดลง 2,231.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.72 เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 5,349.09 ล้านบาท โดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2558 ส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่อเนื่องในโครงการที่แล้วเสร็จก่อนปี 2558 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 เพียง 2 โครงการและเป็นโครงการขนาดกลาง ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 39 และ โครงการซิค ดิสทริคท์ ราม 53 ในขณะที่ปี 2557 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 4 โครงการ และเป็นโครงการขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการอีควิน็อกซ์ พหล-วิภา, โครงการเอ็ม พญาไท, โครงการเอ็ม ลาดพร้าว และโครงการเอ็ม สีลม

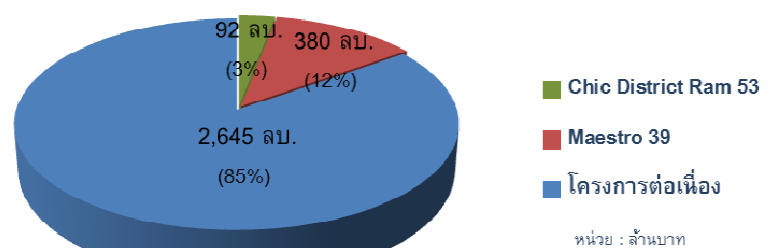
ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดต่างๆ จำนวน 5,349.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,593.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 204.72 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 1,755.44 ล้านบาท โดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2557 ส่วนใหญ่มาจากการโอน

กรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2557 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการอีควิน็อกซ์ พหล-วิภา, โครงการเอ็ม พญาไท, โครงการเอ็ม ลาดพร้าว และโครงการเอ็ม สีลม ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์รวมกัน 3,848.03 ล้านบาท และ ส่วนที่เหลือจำนวน 1,501.06 ล้านบาท มาจากการรับรู้รายได้ในโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ ส่วนใหญ่ ได้แก่ วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์, อักสตัน สุขุมวิท22 และ รีเฟลคชั่น จอมเทียนบีช พัทยา เป็นต้น

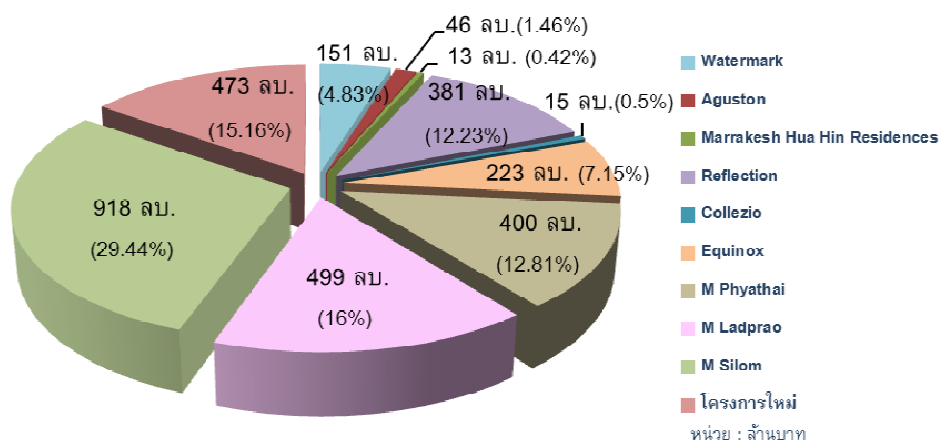
โครงสร้างรายได้ปี 2558



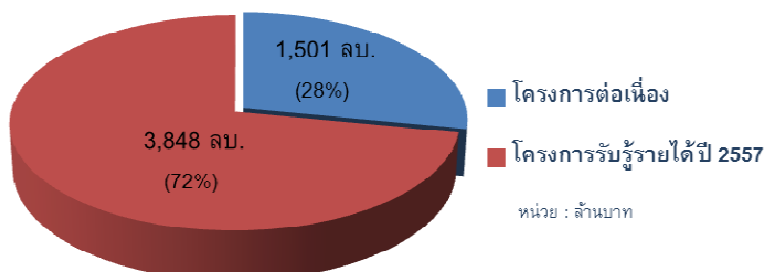
รายได้จากโครงการใหม่ปี 2558



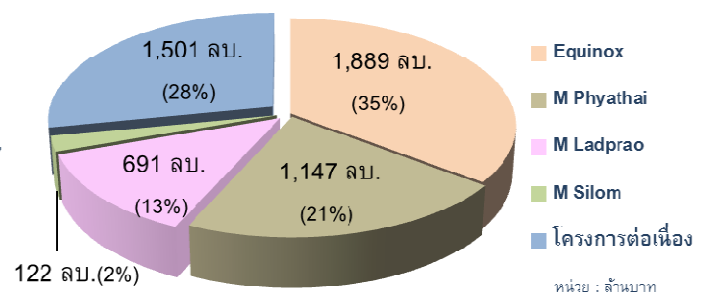
รายได้จากโครงการต่อเนื่องปี 2558



โครงสร้างรายได้ปี 2557



รายได้จากโครงการใหม่ปี 2557



### รายได้จากกิจการโรงแรม

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม - โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จำนวน 112.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 99.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.01

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม - โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จำนวน 99.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.62 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 88.28 ล้านบาท

โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลจากการที่โรงแรมเป็นที่รู้จักและได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น จากการประชาสัมพันธ์ การทำการตลาด และการส่งเสริมการขายในหลากหลายรูปแบบ ทำให้อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) เพิ่มขึ้น และส่งผลต่อรายได้ห้องพัก และรายได้อื่นๆของโรงแรมเพิ่มมากขึ้น

	2558	2557	2556	2555
อัตราการเข้าพัก(ร้อยละ)	65	60	52	36

### รายได้จากการบริหารจัดการ

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้การบริหารจัดการจากการรับบริหารโครงการในกิจการร่วมค้า และ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด ที่เป็นผู้บริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัทฯ รวมกันเป็นเงิน 67.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 168.79 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีรายได้จากการบริหารจัดการ 25.06 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เพิ่มจากการรับบริหารโครงการของกิจการร่วมค้า - Marque Sukhumvit ซึ่งเริ่มมีรายได้ตั้งแต่เดือนกันยายน 2557 ทำให้ในปี 2558 มีรายได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากรับรู้รายได้การบริหารโครงการเต็มปี

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้การบริหารจัดการจากการรับบริหารโครงการในกิจการร่วมค้า และ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด ที่เป็นผู้บริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัทฯจำนวน 25.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 446.39 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้จากการบริหารจัดการ 2.26 ล้านบาท

### รายได้อื่น

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 93.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.39 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีรายได้อื่น รวม 73.09 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 73.09 ล้านบาท ลดลง 18.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.58 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้อื่นรวม 92.03 ล้านบาท

นอกจากนี้ในปี 2557 บริษัทฯมี กำไรจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 223.82 ล้านบาท จากการขายอาคารสำนักงาน อีควิน็อกซ์, ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นยอดสุทธิจากต้นทุนและประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และรายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้า จำนวน 105.12 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการรับเงินมัดจำจากลูกค้าในโครงการ รีเฟล็คชั่น จอมเทียนบีช พัทยา เปรียบเทียบกับปี 2556 ที่มีรายได้จากการรับเงินมัดจำเพียง 0.05 ล้านบาท

### ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 2,117.88 ล้านบาท ลดลง 1,671.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.11 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีต้นทุนจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด 3,789.38 ล้านบาท การลดลงของต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2558 สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ที่มีรายได้ลดลงร้อยละ 41.72 โดยในปี 2558 บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดเทียบกับรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ร้อยละ 67.93 เปรียบเทียบกับปี 2557 ที่มีอัตราร้อยละ 70.84 อัตราต้นทุนที่ลดลงส่วนใหญ่เนื่องจากการรับรู้รายได้ในปี 2558 ของโครงการต่อเนื่องมีราคาขายเฉลี่ยสูงขึ้น จึงทำให้อัตรากำไรต้นทุนขายลดลง

ในปี 2557 บริษัทฯ มีต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 3,789.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,523.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 199.28 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีต้นทุนจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด 1,266.15 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2557 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 204.72 จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2557 จำนวน 4 โครงการดังกล่าวข้างต้น และ โครงการต่อเนื่องต่างๆ โดยในปี 2557 บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดเทียบกับรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ร้อยละ 70.84 เปรียบเทียบกับปี 2556 ที่มีอัตราร้อยละ 72.13 อัตราต้นทุนที่ลดลงนี้เป็นผลจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2557 ที่มีการรับรู้รายได้ในปี 2557 เป็นสัดส่วนร้อยละ 65.48 ของรายได้ทั้งปี มีการควบคุมต้นทุนที่ดีขึ้น ทำให้อัตรากำไรต้นทุนเมื่อเทียบกับรายได้ ลดลง (รายละเอียดตามตารางสัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย)

### ต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริการ

ในปี 2558 บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริการในการบริหารจัดการ จำนวน 73.58 ล้านบาท และ 56.66 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีต้นทุนจากกิจการโรงแรมจำนวน 64.78 ล้านบาท และต้นทุนบริการจำนวน 10.01 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริการเป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้กิจการโรงแรมและรายได้บริหารจัดการในปี 2558

บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริการในการบริหารจัดการ ในปี 2557 จำนวน 64.78 และ 10.01 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม 60.12 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริการนี้ เป็นการเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2557

อย่างไรก็ดีเมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2558 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริการในการบริหารจัดการ ต่อรายได้คิดเป็นร้อยละ 65.49 และ 84.12 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีสัดส่วนต้นทุนต้นทุนจากกิจการโรงแรมร้อยละ 64.78 และต้นทุนบริการร้อยละ 39.95 (รายละเอียดตามตารางสัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย)

### กำไรขั้นต้น

ในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 1,049.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.82 เปรียบเทียบกับปี 2557 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,609.40 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.40 (ไม่รวมรายได้จากการรับเงินมัดจำ กำไรจากการขายสินทรัพย์ และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ

ลงทุน) อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นผลจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 1,609.40 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.40 เพิ่มขึ้นจากปี 2556 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 519.70 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.15 (ไม่รวมรายได้จากการรับเงินมัดจำ และกำไรจากการขายสินทรัพย์) อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลจากความสามารถในการเพิ่มรายได้ และการปรับปรุงประสิทธิภาพทางด้านต้นทุน (รายละเอียดตามตารางกำไรและอัตรากำไร)

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่างๆ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการขายอาคารชุด เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายสำนักงาน

ในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 816.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.08 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้จากการรับเงินมัดจำ กำไรจากการขายสินทรัพย์ และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ลดลง 185.88 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.54 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,002.57 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.08 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้จากการรับเงินมัดจำ กำไรจากการขายสินทรัพย์ และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2558 จำนวน 373.77 ล้านบาท ลดลง 151.48 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 28.84 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2557 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 525.25 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการโอนซึ่งลดตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง รวมทั้งการลดค่าธรรมเนียมในการโอนตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงปลายปี สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2558 มีจำนวน 442.92 ล้านบาท ลดลง 34.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.21 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2557 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 477.32 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2558 มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เมื่อเทียบกับรายได้ เนื่องจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายในการขายประเภท ค่าโฆษณา ค่าการตลาด ค่าส่งเสริมการขายต่างๆ ไม่สัมพันธ์กับการรับรู้รายได้ และ ค่าใช้จ่ายบริหารจะมีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายประจำ ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเมื่อรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดลดลง

ในปี 2557 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 1,002.57 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.08 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้จากการรับเงินมัดจำ กำไรจากการขายสินทรัพย์ และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) เพิ่มขึ้น 393.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.72 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 608.66 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.41 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์และรายได้จากการรับเงินมัดจำจากลูกค้า) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการโอนที่เพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น และ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายงานในหน่วยงานต่างๆ (รายละเอียดตามตารางสัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย)

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด *	2,117.88	67.93%	3,789.38	70.84%	1,266.15	72.13%
ต้นทุนกิจการโรงแรม *	73.58	65.49%	64.78	65.16%	60.12	68.11%
ต้นทุนบริการ *	56.66	84.12%	10.01	39.95%	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย **	373.77	11.02%	525.25	9.47%	285.78	14.75%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร **	442.92	13.06%	477.32	8.61%	322.88	16.66%
ค่าใช้จ่ายอื่น **	-	-	-	-	110.92	5.72%

\* เทียบกับรายได้โดยตรง

\*\* เทียบกับรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์ รายได้จากการรับเงินมัดจำ และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

### ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในปี 2558 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ส่วนใหญ่จาก บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด รวมจำนวน 58.52 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 45.78 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2557 ซึ่งมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมจำนวน 12.74 ล้านบาท การขาดทุนจากกิจการร่วมค้าเนื่องจากโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างจึงยังไม่มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ และบริษัท ทีเอ็มดีซี คอนสตรัคชั่น จำกัด อยู่ระหว่างเริ่มต้นดำเนินการก่อสร้าง

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2558 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมธนาคาร จำนวน 210.35 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.20 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้จากการรับเงินมัดจำจากลูกค้า กำไรจากการขายสินทรัพย์ และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) เพิ่มขึ้น 27.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.30 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 182.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.29 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้จากการรับเงินมัดจำจากลูกค้า กำไรจากการขายสินทรัพย์ และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2558 เนื่องจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และดอกเบี้ยจ่ายจากการออกหุ้นกู้ของบริษัท

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมธนาคาร ในปี 2557 จำนวน 182.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.29 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้จากการรับเงินมัดจำจากลูกค้า กำไรจากการขายสินทรัพย์ และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) เพิ่มขึ้น 55.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.24 เมื่อเทียบกับปี 2556 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 126.48 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.53 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการขายสินทรัพย์และรายได้จากการรับเงินมัดจำจากลูกค้า) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2557 เนื่องจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ



### กำไรสุทธิ

ในปี 2558 เมื่อพิจารณารายได้ ต้นทุนขายและต้นทุนบริการ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายอื่น และ ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 124.31 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.55 เปรียบเทียบกับปี 2557 ที่มีกำไรสุทธิ 680.83 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.47

ในปี 2557 เมื่อพิจารณารายได้ ต้นทุนขายและต้นทุนบริการ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ค่าใช้จ่ายอื่น และ ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 680.83 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.47 เปรียบเทียบกับปี 2556 ที่มีผลขาดทุนสุทธิ 177.13 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 9.14 (รายละเอียดตามตาราง กำไรและอัตรากำไร)

กำไรและอัตรากำไร	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	1,049.22	31.82%	1,609.40	29.40%	519.70	28.15%
กำไรจากการดำเนินงาน	378.57	10.81%	1,055.59	17.79%	-107.81	-5.56%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	124.31	3.55%	680.83	11.47%	-177.13	-9.14%

\* เฉพาะรายได้หลัก

### 3. ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 14,793.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีสินทรัพย์รวม 11,773.60 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	286.90	1.94%	680.58	5.78%	138.55	1.07%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	169.52	1.15%	122.61	1.04%	116.84	0.90%
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	9,130.74	61.72%	7,171.73	60.91%	8,502.26	65.40%
เงินจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำ	501.93	3.39%	692.42	5.88%	507.39	3.90%
อื่นๆ	147.86	1.00%	48.24	0.41%	51.62	0.40%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>10,236.95</b>	<b>69.20%</b>	<b>8,715.58</b>	<b>74.03%</b>	<b>9,316.66</b>	<b>71.67%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,969.31	13.31%	1,302.64	11.06%	2,105.36	16.20%
ที่ดินอาคารอุปกรณ์	1,822.24	12.32%	1,008.11	8.56%	859.30	6.61%



สินทรัพย์	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	101.09	0.68%	126.21	1.07%	142.80	1.10%
อื่นๆ	664.29	4.49%	621.06	5.28%	575.55	4.43%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,556.93	30.80%	3,058.02	25.97%	3,683.01	28.33%
รวมสินทรัพย์	14,793.88	100.00%	11,773.60	100.00%	12,999.67	100.00%

### ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ จำนวน 9,130.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.72 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีจำนวน 7,171.73 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.91 ของสินทรัพย์รวม จากโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างรวมทั้งการลงทุนในโครงการใหม่ของบริษัทฯ ตามแผนงานการสร้างความสำเร็จตามเป้าหมายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2558	2557
ต้นทุนที่ดิน	8,008,868	6,232,796
งานระหว่างก่อสร้าง	17,915,727	15,573,325
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,400,096	1,253,825
รวม	27,324,691	23,059,946
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(16,841,165)	(14,678,623)
ส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน	(803,529)	(600,525)
ส่วนที่โอนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(66,875)	(56,641)
จำหน่ายที่ดิน	(434,627)	(434,627)
ปรับปรุงเป็นค่าใช้จ่าย	(47,756)	(47,756)
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ		
ที่จะได้รับ	-	(70,046)
สุทธิ	9,130,739	7,171,728

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,969.31 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.31 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีจำนวน 1,302.64 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.06 ของสินทรัพย์รวม การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2558 ส่วนใหญ่เนื่องจากการก่อสร้างอาคารสำนักงานให้เช่า

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนเท่ากับ 169.52 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.15 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีจำนวน 122.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.04 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2558	2557
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน</u>	-	-
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	12,554	10,846
3 - 6 เดือน	2,036	2,283
6 - 12 เดือน	1,458	1,215
มากกว่า 12 เดือน	348	1,488
รวมลูกหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	14,396	15,832
รวมลูกหนี้การค้า	14,396	15,832
	งบการเงินรวม	
	2558	2557
<u>ลูกหนี้อื่น</u>		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ		
ที่เกี่ยวข้องกัน	44,791	4,424
ลูกหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	3,584	21,320
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,333	64,074
เงินทดรองจ่าย	14,420	16,960
รวมลูกหนี้อื่น	155,128	106,778
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	169,524	122,610

### ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2558	2557
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	37,621	35,037
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	25,950	23,030
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา (ร้อยละ)	69	66
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	6,726	7,161

### ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 1,822.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.32 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีจำนวน 1,008.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.56 ของสินทรัพย์รวม

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารของโรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา และ โรงแรมเซ็นทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน

### หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 11,256.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีหนี้สินรวม 8,475.03 ล้านบาท โดยสัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลงเป็นร้อยละ 58.81 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 84.65 เนื่องจากการลดลงของหุ้นกู้ระยะสั้น อย่างไรก็ตามบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มขึ้น เนื่องจากนำไปใช้ในก่อสร้างโครงการต่างๆ และการลงทุนในโครงการใหม่ ทำให้สัดส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 41.19 เมื่อเทียบกับ 2557 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 15.35 ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สิน และรายละเอียดของหนี้สินหลักๆ เป็นดังนี้

หนี้สิน	2558		2557		2556	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	1,956.08	17.38%	1,838.47	21.69%	1,459.89	14.06%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	992.85	8.82%	1,389.82	16.40%	708.75	6.83%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระภายใน 1 ปี	2,075.19	18.44%	1,142.93	13.49%	1,832.23	17.65%
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	1,000.00	11.80%	500.00	4.82%
เงินประกันการก่อสร้าง	337.28	3.00%	273.26	3.22%	149.15	1.44%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	958.84	8.52%	1,164.65	13.74%	1,878.75	18.10%
อื่นๆ	299.78	2.66%	364.91	4.31%	532.77	5.13%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>6,620.02</b>	<b>58.81%</b>	<b>7,174.04</b>	<b>84.65%</b>	<b>7,061.54</b>	<b>68.02%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,299.97	20.43%	1,289.76	15.22%	2,808.64	27.05%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	2,320.00	20.61%	-	-	500.00	4.82%
อื่นๆ	16.64	0.15%	11.23	0.13%	11.75	0.11%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,636.61</b>	<b>41.19%</b>	<b>1,300.99</b>	<b>15.35%</b>	<b>3,320.39</b>	<b>31.98%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>11,256.63</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,475.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,381.93</b>	<b>100.00%</b>

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่สำคัญมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2558	2558
สัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้าง โครงการอาคารชุด		
และสัญญาบริการ	2,137	3,100
การจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	388	615

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,537.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,298.57 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2558 และ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน

**4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน**

ในปี 2558 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 2,511.69 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่และการใช้เงินลงทุนก่อสร้างโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,207.96 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนก่อสร้างอาคารสำนักงานและโรงแรมเซ็นทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน
- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 3,325.98 ล้านบาท เนื่องจากการรับเงินกู้ระยะยาวและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.55 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.21 เท่า โดยเป็นผลจากการที่บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเพิ่มขึ้นซึ่งจะก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้น สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ 31 ธันวาคม 2558 ลดลงจากปี 2557 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.21 เท่า ลดลงเป็น 0.17 เท่า เนื่องจากการมีการใช้เงินลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่และการใช้เงินลงทุนก่อสร้างโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน ส่งผลให้สภาพคล่องในการชำระหนี้ระยะสั้นลดลง

สำหรับความเหมาะสมของโครงสร้างทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.18 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.57 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.45 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.61 เท่า เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหนี้ระยะยาวที่เกิดขึ้นในปี 2558 ที่นำมาใช้ลงทุนในโครงการต่างๆ

## 5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท คือปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม จากการพัฒนาโครงการอาคารชุดของบริษัทเป็นโครงการระดับ High End ทำให้ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจไม่มากนัก นอกจากนี้ ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังส่งผลต่อการปล่อยสินเชื่อโครงการของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินอาจเข้มงวดและ จำกัดวงเงินการให้สินเชื่อในการพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงทางด้านนี้ บริษัทฯ ได้วางแผนในการระดมทุนผ่านช่องทางอื่น เช่น การออกหุ้นกู้ เป็นต้น

นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้ จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด นอกจากนี้ยังมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ได้แก่การลดค่าธรรมเนียมการโอน และการลดจำนอง รวมทั้งการลดหย่อนภาษีเงินได้ ซึ่งมาตรการเหล่านี้จะส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะสั้น

## 6. อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio)

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องคงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไว้ไม่เกิน 3.5:1 เท่า (เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2560”, “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2560”, “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2558 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2560”, “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2560”, “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2558 ครอบคลุมตั้งแต่ก่อนปี พ.ศ. 2561”,

ณ 31 ธันวาคม 2558 , 31 ธันวาคม 2557 และ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.45 เท่า 1.61 เท่า และ 2.86 เท่า ตามลำดับ

ทั้งนี้ในปี 2558 อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ระยะยาว และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

ในปี 2557 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2556 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ของหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2557 และ การขายสินทรัพย์อาคารสำนักงานอิกวีน็อกซ์และที่ดิน ทำให้บริษัทฯ มีเงินคงเหลือไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมากกว่าการเบิกเงินกู้ยืมในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการทำกำไรสุทธิในปี 2557