

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

- ผู้สอบบัญชี

รายนามผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานและได้ลงนามในงบการเงินของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2557 ถึง 2559

ปี 2559	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	
ปี 2558	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	
ปี 2557	คุณสุมาลี รีวราบัณทิต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3970
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	

- สรุปรายงานผู้สอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตรวจสอบโดย คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

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 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปี 2557

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

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม สำหรับปี 2557 ถึง 2559

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	750.65	4.72	286.90	1.93	680.58	5.78
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	192.13	1.21	163.91	1.10	122.61	1.04
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	480.95	3.03	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	3.93	0.02	1.89	0.01	1.50	0.01
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	8,925.24	56.15	9,130.74	61.32	7,171.73	60.91
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	427.60	2.69	332.85	2.24	333.34	2.83
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	539.51	3.39	169.08	1.14	359.08	3.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	134.37	0.85	145.13	0.97	46.74	0.40
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,454.37	72.06	10,230.50	68.71	8,715.58	74.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17.17	0.11	11.93	0.08	5.52	0.05
เงินลงทุนในการร่วมค้า	52.35	0.33	131.95	0.89	99.58	0.85
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	5.00	0.03	5.00	0.03	5.00	0.04
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	51.00	0.32	480.95	3.23	480.95	4.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,014.88	12.68	1,969.31	13.23	1,302.64	11.06
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,188.73	13.77	1,822.24	12.24	1,008.11	8.56
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12.52	0.08	9.71	0.07	8.82	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	84.12	0.53	196.79	1.32	126.21	1.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14.69	0.09	31.21	0.21	21.20	0.18
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,440.46	27.94	4,659.08	31.29	3,058.02	25.97
รวมสินทรัพย์	15,894.83	100.00	14,889.58	100.00	11,773.60	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	2,407.52	15.15	1,956.08	13.14	1,838.47	15.62
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	928.12	5.84	1,031.16	6.93	1,389.82	11.80
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	974.38	6.13	2,075.19	13.94	1,142.93	9.71
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,170.00	13.65	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	1,000.00	8.49
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	49.92	0.42
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด						
ชำระภายในหนึ่งปี	1.59	0.01	2.08	0.01	1.43	0.01
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7.14	0.04	7.20	0.05	102.53	0.87
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	342.81	2.16	337.28	2.27	273.26	2.32
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	739.00	4.65	969.30	6.51	1,164.65	9.89
หนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้า	188.36	1.19	115.53	0.78	62.87	0.53
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	107.44	0.68	109.49	0.74	148.16	1.26
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,866.36	49.49	6,603.29	44.35	7,174.03	60.93
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ระยะยาว	2,300.00	14.47	2,320.00	15.58	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,585.36	9.97	2,299.97	15.45	1,289.76	10.95
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4.16	0.03	3.97	0.03	1.67	0.01
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24.01	0.15	12.66	0.09	9.56	0.08
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	121.83	0.77	95.69	0.64	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	30.00	0.19	16.72	0.11	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,065.36	25.58	4,749.02	31.89	1,301.00	11.05
รวมหนี้สิน	11,931.72	75.07	11,352.32	76.24	8,475.03	71.98

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,050.00		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	5.41	860.41	5.78	860.41	7.31
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	5.51	875.27	5.88	875.27	7.43
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	105.00	0.66	105.00	0.71	105.00	0.89
ยังไม่ได้จัดสรร	1,987.95	12.51	1,582.18	10.63	1,457.89	12.38
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	134.48	0.85	114.40	0.77	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,963.11	24.93	3,537.26	23.76	3,298.57	28.02
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,894.83	100.00	14,889.58	100.00	11,773.60	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	4,948.69	91.55	3,117.63	89.03	5,349.09	90.13
รายได้จากกิจการโรงแรม	194.22	3.59	112.35	3.21	99.42	1.68
รายได้ค่าบริการจัดการ	66.37	1.23	67.36	1.92	25.06	0.42
รายได้ค่าเช่าและบริการ	46.64	0.86	-	-	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22.34	0.41	54.98	1.57	59.45	1.00
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	-	-	-	223.82	3.77
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	26.36	0.49	34.15	0.98	36.48	0.61
อื่นๆ	101.04	1.87	115.44	3.30	141.73	2.39
รวมรายได้	5,405.66	100.00	3,501.91	100.00	5,935.06	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	3,053.36	56.48	2,117.88	60.48	3,789.38	63.85
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	165.91	3.07	73.58	2.10	64.78	1.09
ต้นทุนการบริการ	49.35	0.91	56.66	1.62	10.01	0.17
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	17.78	0.33	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	537.03	9.93	373.77	10.67	525.25	8.85
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	483.33	8.94	442.92	12.65	477.32	8.04
รวมค่าใช้จ่าย	4,306.77	79.67	3,064.81	87.52	4,866.74	82.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,098.88	20.33	437.10	12.48	1,068.33	18.00
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(86.14)	(1.59)	(58.52)	(1.67)	(12.74)	(0.21)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,012.75	18.73	378.57	10.81	1,055.59	17.79
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(376.00)	(6.96)	(210.35)	(6.01)	(182.44)	(3.07)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	636.75	11.78	168.23	4.80	873.15	14.71
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(224.93)	(4.16)	(43.92)	(1.25)	(192.32)	(3.24)
กำไรสำหรับปี	411.82	7.62	124.31	3.55	680.83	11.47

งบกระแสเงินสดรวม	30 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	175.47	(2,511.69)	875.88
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(500.32)	(1,207.96)	1,821.21
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	788.59	3,325.98	(2,155.06)
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	463.74	(393.67)	542.02

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2557 (ปรับปรุงใหม่)
อัตรากำไรขั้นต้น*	37.47%	31.82%	29.40%
อัตรากำไรขั้นต้น	39.20%	35.80%	34.89%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	20.33%	12.48%	18.00%
อัตรากำไรสุทธิ	7.62%	3.55%	11.47%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	10.98%	3.64%	23.02%
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.46	1.55	1.21
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.32	0.17	0.21
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	3.01	3.21	2.57
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	2.38	2.45	1.61

* เฉพาะรายได้หลัก

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ**คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน****1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และ การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ**

ในรอบปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,405.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,903.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.36 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีรายได้รวม 3,501.91 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 มีสาเหตุจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น โดยรายได้ส่วนใหญ่ในปี 2559 เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแมนเนอร์ สยามบิมน้ำ ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่, โครงการมาเอสโตร 12 ราชเทวี, โครงการมาเอสโตร 02 ร่วมฤดี และ โครงการเอ็ม ทองหล่อ10 ซึ่งทั้งสี่โครงการนี้มีการรับรู้รายได้ในปี 2559 รวมกันเป็นเงิน 4,043.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.70 ของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2559

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด 4,948.69 ล้านบาท ในปี 2559 แบ่งเป็น รายได้จากโครงการจากที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2559 จำนวน 4,043.29 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.70 และรายได้จากโครงการต่อเนื่องที่แล้วเสร็จก่อนปี 2559 จำนวน 905.40 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.30 ของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2559

นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของรายได้ในปี 2559 มีผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 194.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 112.35 ล้านบาท จากโรงแรมที่มีเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 46.64 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้จากกิจการอาคารสำนักงานซึ่งเปิดในปี 2559

บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2559 จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 3,446 ล้านบาท ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ และ โครงการมิวนิค สุขุมวิท 23 ซึ่งการเปิดตัวโครงการใหม่นั้น บริษัทจะพิจารณาถึงสถานะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้อง

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 23 โครงการ รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 49,205 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายอยู่จำนวน 16 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 7 โครงการ ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- | | |
|---|--------------------------|
| • วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์ เอ | • อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา |
| • วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์ บี | • เอ็ม พญาไท |
| • อกัสตัน สุขุมวิท22 | • เอ็ม ลาดพร้าว |
| • มารากษ ห้วยหิน เรสซิเดนเซส | • เอ็ม สีลม |
| • รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา | • ชิค ดิสทริคท์ งาม53 |
| • คอลเลกซ์โฮ สาทร-พิพัฒน์ | • มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ |
| • แมนเนอร์ สยามบิมน้ำ | • มาเอสโตร 12 ราชเทวี |
| • มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี | • เอ็ม ทองหล่อ10 |

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- เอ็ม จตุจักร
- มาร์ค สุขุมวิท*
- มาเอสโตร 14 สยาม – ราชเทวี
- มิวนิค สุขุมวิท 23*
- มาเอสโตร 01 เป็นอากาศ
- มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9
- มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ

* โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทฯ ถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทางการเงินรวม)

สรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2559

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตรม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์เอ และ ทาวเวอร์บี	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	5,701	486	75,702	พร้อมขายอยู่	-
อภิสัน สุขุมวิท22	ซอยสุขุมวิท 22	2,353	250	21,713	พร้อมขายอยู่	-
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเชส	อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2,422	345	23,372	พร้อมขายอยู่	-
รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,056	333	43,257	พร้อมขายอยู่	-
คอลเลกซ์โฮ สาทร-พิพัฒน์	ซอยพิพัฒน์ ถนนสาทร	473	95	4,302	พร้อมขายอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณห้าแยกลาดพร้าว	2,229	490	22,535	พร้อมขายอยู่	-
เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท ใกล้ BTS พญาไท และ Airport Link	1,668	213	10,923	พร้อมขายอยู่	-
เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัลลาดพร้าว	1,813	288	13,115	พร้อมขายอยู่	-
เอ็ม สีสม	ถนนราชมรรคาซอยนครินทร์ ระหว่างถนนสีลม และ ถนนสุรวงศ์	1,953	161	11,266	พร้อมขายอยู่	-
แมนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,953	1,848	65,554	พร้อมขายอยู่	-
ซิด ดิสทริคท์ ราม53 *	ซอยรามคำแหง 53	709	80	20,520	พร้อมขายอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี **	ซอยเพชรบุรี12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	658	124	4,913	พร้อมขายอยู่	-
มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ **	ซอยสุขุมวิท39	589	107	5,501	พร้อมขายอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี **	ซอยร่วมฤดี2	825	138	5,383	พร้อมขายอยู่	-
เอ็ม จตุจักร **	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและ สะพานควาย MRT กำแพงเพชรและ จตุจักร	4,721	864	32,415	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2560
เอ็ม ทองหล่อ10 **	เอกมัย12	977	173	7,142	พร้อมขายอยู่	-
มาเอสโตร 01 เป็นอากาศ **	ซอยเป็นอากาศ 1 - สาทร	783	88	5,374	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2560
มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9 **	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,592	320	12,423	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2560
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี **	ซอยเพชรบุรี14 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	783	179	5,612	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2561

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตรม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ **	ซอยราชวิถี 7	783	171	5,311	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2561
มาร์ค สุขุมวิท ***	ถนนสุขุมวิท เอื้องห้างสรรพสินค้า Emporium	6,500	148	24,046	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2560
มิวนิค สุขุมวิท 23 ***	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	อยู่ระหว่างก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2562

* พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

** พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

*** พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

ฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 15,894.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2558 ที่มีสินทรัพย์รวม 14,889.58 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด , เงินมัดจำซื้อที่ดิน, ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อาคารสำนักงานเมเจอร์ ทาวเวอร์, โครงการชิด ดิสทริคท์ งาม53 และ โรงแรมเซนทรา มาร์ส รีสอร์ท จอมเทียน

หนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 11,931.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2558 ที่มีหนี้สินรวม 11,352.32 ล้านบาท หนี้สินที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2559 และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 3,963.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2558 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,537.26 ล้านบาท

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

ในรอบปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 5,405.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,903.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.36 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2558 ที่มีรายได้รวม 3,501.91 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 เป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ซึ่งมีจำนวน 4,948.69 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 3,117.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,831.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.73 นอกจากนี้บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 81.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.87 และรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 46.64 ล้านบาท

ในรอบปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 3,501.91 ล้านบาท ลดลง 2,433.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 41.00 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 โครงการชิด ดิสทริคท์ งาม 53 ในขณะที่ปี 2557 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและรับรู้รายได้ในปี 2557 จำนวน 4 โครงการ และเป็นโครงการขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการอีคิวออกซ์ พหล-วิภา, โครงการเอ็ม พญาไท, โครงการเอ็ม ลาดพร้าว และโครงการเอ็ม สีลม และรายได้จากการรับเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าที่ผิดสัญญาในปี 2558 มีจำนวน 55.74 ล้านบาท ลดลง 49.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.97

เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีรายได้ 105.12 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2558 จำนวน 54.98 ล้านบาท กำไรนี้เกิดจากการเปลี่ยนนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากเดิมที่เลือกใช้การวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนเปลี่ยนเป็นการวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม

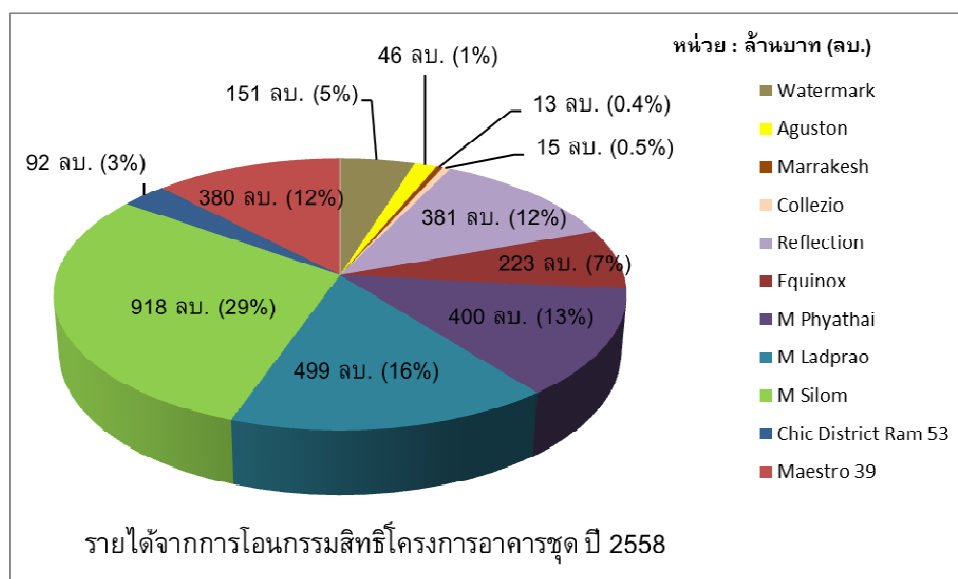
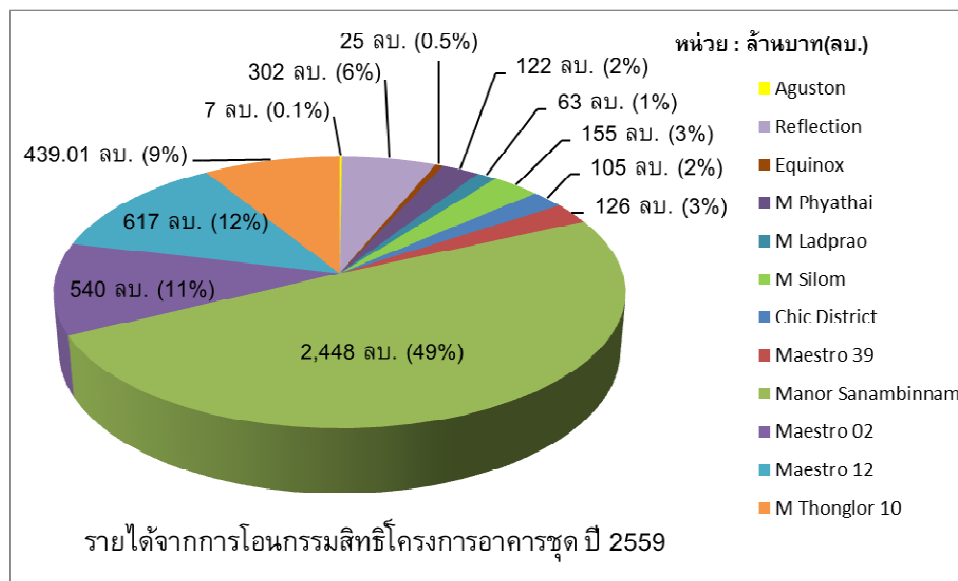
โครงสร้างรายได้ของบริษัท ระหว่างปี 2557 ถึง 2559 แสดงได้ดังนี้

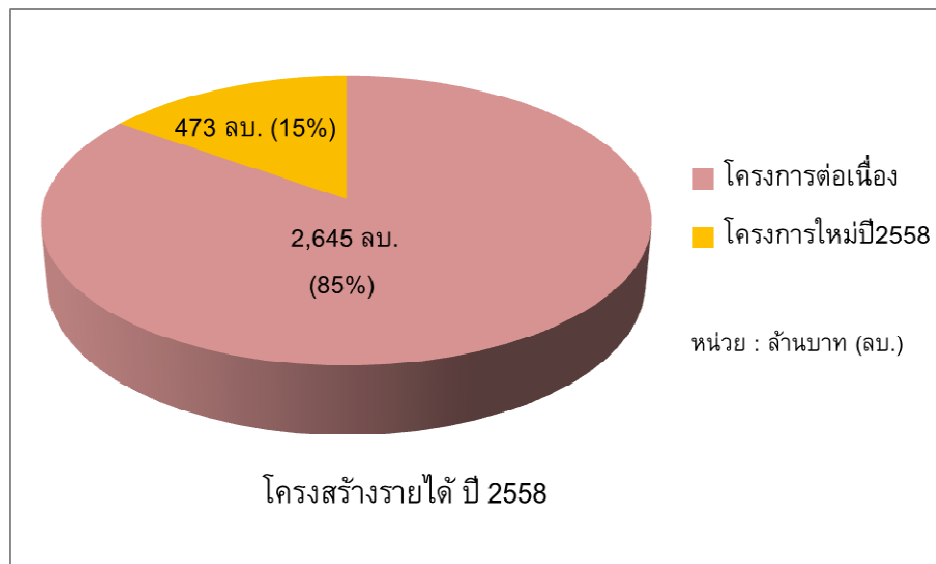
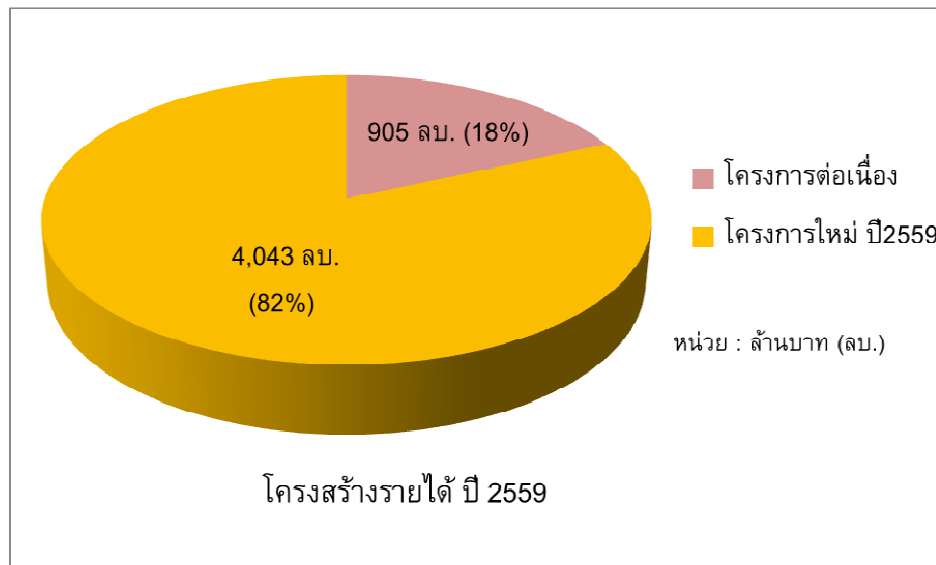
รายได้(งบการเงินรวม)	2559		2558		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด						
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี	-	-	7.32	0.21%	29.50	0.50%
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี	-	-	143.23	4.09%	199.58	3.36%
อภิสัน สุขุมวิท22	7.26	0.13%	45.62	1.30%	349.84	5.89%
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเซส	-	-	13.21	0.38%	12.80	0.22%
คอลเลกซ์โฮ สาทร์-พัฒนา	-	-	15.49	0.44%	78.69	1.33%
รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	302.44	5.59%	381.19	10.89%	830.65	14.00%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	24.54	0.45%	222.82	6.36%	1,888.53	31.82%
เอ็ม พญาไท	122.00	2.26%	399.51	11.41%	1,146.84	19.32%
เอ็ม ลาดพร้าว	62.98	1.17%	498.74	14.24%	690.95	11.64%
เอ็ม สีลม	155.07	2.87%	917.85	26.21%	121.71	2.05%
ซิค ดิสทริคส์ ราม 53	105.48	1.95%	92.44	2.64%	-	-
มาเอสโตร 39	125.63	2.32%	380.21	10.86%	-	-
แมนเนอร์ สยามบิมน้ำ	2,447.51	45.28%	-	-	-	-
มาเอสโตร 02	540.20	9.99%	-	-	-	-
มาเอสโตร 12	616.57	11.41%	-	-	-	-
เอ็มทองหล่อ 10	439.01	8.12%	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	4,948.69	91.55%	3,117.63	89.03%	5,349.09	90.13%
รายได้จากกิจการโรงแรม	194.22	3.59%	112.35	3.21%	99.42	1.68%
รายได้ค่าบริการจัดการ	66.37	1.23%	67.36	1.92%	25.06	0.42%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	46.64	0.86%	-	-	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22.34	0.41%	54.98	1.57%	59.45	1.00%
รายได้อื่น	127.40	2.36%	149.58	4.27%	402.04	6.77%
รวมรายได้	5,405.66	100.00%	3,501.91	100.00%	5,935.06	100.00%

รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยโครงการอาคารชุดต่างๆ จำนวน 4,948.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,831.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.73 เมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 3,117.63 ล้านบาท โดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้จาก โครงการแมนเนอร์ สยามบิมน้ำซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ โครงการมาเอสโตร 12 ราชเทวี โครงการมาเอสโตร 02 รวม ฤดี และโครงการเอ็ม ทองหล่อ10 ซึ่งทั้งสี่โครงการนี้มีการรับรู้รายได้ในปี 2559 รวมกันเป็นเงิน 4,043.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.70 ของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2559

ในปี 2558 บริษัทฯมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยโครงการอาคารชุดต่างๆ 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





ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	40,042	37,621
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	29,268	25,950
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา (ร้อยละ)	73	69
จำนวนเงินตามหนังสือจะขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	4,312	6,726

รายได้จากกิจการโรงแรม

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรมเซนทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน รวมจำนวน 194.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 112.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 81.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.87

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

โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลมาจากบริษัทฯ เริ่มเปิดบริการโรงแรมเซนทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน ในปี 2559

อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพัก(ร้อยละ)	2559	2558	2557
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	55	65	60
โรงแรมเซนทรา มาริส รีสอร์ท จอมเทียน	50	-	-

รายได้ค่าบริหารจัดการ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารจัดการจากการรับบริหารโครงการ Marque Sukhumvit และการรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัท รวมกันเป็นเงิน 66.37 ล้านบาท ลดลง 0.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.47 เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีรายได้จากการรับบริหารจัดการ 67.36 ล้านบาท

ในปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารจัดการจากการรับบริหารโครงการในกิจการร่วมค้า และ การรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัท รวมกันเป็นเงิน 67.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 168.79 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีรายได้จากการรับบริหารจัดการ 25.06 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เพิ่มจากการรับบริหารโครงการของกิจการร่วมค้า คือ Marque Sukhumvit ซึ่งเริ่มมีรายได้ตั้งแต่เดือนกันยายน 2557 ทำให้ในปี 2558 มีรายได้เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการเต็มปี

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ในปี 2559 บริษัทฯ เริ่มรับรู้มีรายได้รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 46.64 ล้านบาท โดยเป็นรายได้ค่าเช่าอาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 22.34 ล้านบาท ลดลง 32.64 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 59.37 เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 54.98 ล้านบาท

รายได้อื่น

ในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 127.40 ล้านบาท ลดลง 22.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.83 เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีรายได้อื่น รวม 149.59 ล้านบาท

ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 3,053.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 935.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.17 เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีต้นทุนจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด 2,117.88 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.73 โดยในปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดเทียบกับรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ร้อยละ 61.70 เปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีอัตราร้อยละ 67.93 ลดลงจากประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนโครงการ

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 จึงทำให้อัตราต้นทุนขายลดลง

ต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนการบริการ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนการบริการ จำนวน 165.91 ล้านบาท และ 49.35 ล้านบาทตามลำดับ โดยต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 จำนวน 92.33 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนการบริการลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2558 จำนวน 7.31 ล้านบาท เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2559 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริการในการบริหารจัดการ ต่อรายได้คิดเป็นร้อยละ 85.43 และ 74.37 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2558 มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 65.49 และ 84.12 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากเป็นช่วงที่เปิดดำเนินการของโรงแรมแห่งใหม่ สำหรับสัดส่วนต้นทุนบริการในการบริหารจัดการลดลงเนื่องจากส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่เมื่อมีรายได้เพิ่ม ทำให้สัดส่วนต้นทุนลดลง

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

ต้นทุนการเช่าและบริการ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าและบริการจากกิจการอาคารสำนักงานแห่งใหม่ ที่เปิดดำเนินการในปี 2559 จำนวน 17.78 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น

ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 1,969.50 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.47 เปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,049.22 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.82 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้านิติสัญญา) อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2558 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 1,049.22 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.82 เปรียบเทียบกับปี 2557 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,609.41 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.40 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้านิติสัญญา)

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าส่งเสริมการขาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมต่างๆ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขายอาคารชุด เช่น ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายสำนักงาน

ในปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,020.37 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.15 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้านิติสัญญา) โดยเพิ่มขึ้น 203.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.94 เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 816.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.08 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้านิติสัญญา) โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2559 จำนวน 537.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 163.26 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.68 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 373.77 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการโอนซึ่งเพิ่มตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2559 มีจำนวน 483.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.12 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 442.92 ล้านบาทส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายบริหารของโรงแรมแห่งใหม่ที่เปิดให้บริการในปี 2559 และ ค่าใช้จ่ายพนักงาน

ในปี 2558 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 816.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.08 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้านิติสัญญา) ลดลง 185.88 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.54 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,002.57 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.08 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้านิติสัญญา) 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

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2559		2558		2557	
	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด *	3,053.36	61.70%	2,117.88	67.93%	3,789.38	70.84%
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม *	165.91	85.43%	73.58	65.49%	64.78	65.16%
ต้นทุนการบริการ *	49.35	74.37%	56.66	84.12%	10.01	39.94%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ *	17.78	38.13%	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย **	537.03	10.08%	373.77	11.02%	525.25	9.47%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร **	483.33	9.07%	442.92	13.06%	477.32	8.61%

* เทียบกับรายได้โดยตรง

**เทียบกับรายได้รวม (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา)

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในปี 2559 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ส่วนใหญ่จาก บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด และบริษัทอื่นๆ รวมจำนวน 86.14 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 27.62 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2558 ซึ่งมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมจำนวน 58.52 ล้านบาท การขาดทุนจากกิจการร่วมค้าเนื่องจากโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง จึงยังไม่มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2559 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมธนาคาร จำนวน 376.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.06 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) เพิ่มขึ้น 165.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.75 เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 210.35 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.20 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 เนื่องจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และค่าใช้จ่ายจากการออกหุ้นกู้ของบริษัท

ในปี 2558 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมธนาคาร จำนวน 210.35 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.20 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) เพิ่มขึ้น 27.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.30 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 182.44 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.29 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการ

เปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2558 เนื่องจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และ ค่าใช้จ่ายจากการออกหุ้นกู้ของบริษัท

กำไรสุทธิ

ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 411.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.62 เปรียบเทียบกับปี 2558 ที่มีกำไรสุทธิ 124.31 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.55

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

กำไรและอัตรากำไร	2559		2558		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	1,969.50	37.47%	1,049.22	31.82%	1,609.41	29.40%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,098.88	20.33%	437.10	12.48%	1,068.33	18.00%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	411.82	7.62%	124.31	3.55%	680.83	11.47%

*รายได้หลัก

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 15,894.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีสินทรัพย์รวม 14,889.58 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2559		2558		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	750.65	4.72%	286.90	1.93%	680.58	5.78%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	192.13	1.21%	163.91	1.10%	122.61	1.04%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	480.95	3.03%	-	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	8,925.24	56.15%	9,130.74	61.32%	7,171.73	60.91%
เงินจ่ายล่วงหน้าและเงินมัดจำ	967.10	6.08%	501.93	3.37%	692.42	5.88%
อื่นๆ	138.31	0.87%	147.02	0.99%	48.24	0.41%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,454.37	72.06%	10,230.50	68.71%	8,715.58	74.03%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,014.88	12.68%	1,969.31	13.23%	1,302.64	11.06%
ที่ดินอาคารอุปกรณ์	2,188.73	13.77%	1,822.24	12.24%	1,008.11	8.56%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	84.12	0.53%	196.79	1.32%	126.21	1.07%
อื่นๆ	152.73	0.96%	670.75	4.50%	621.06	5.28%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,440.46	27.94%	4,659.08	31.29%	3,058.02	25.97%
รวมสินทรัพย์	15,894.83	100.00%	14,889.58	100.00%	11,773.60	100.00%

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวนเท่ากับ 192.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.21 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีจำนวน 163.91 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.10 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	-	-
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	11,213	10,554
3 - 6 เดือน	427	2,036
6 - 12 เดือน	304	1,458
มากกว่า 12 เดือน	153	348
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	12,097	14,396
รวมลูกหนี้การค้า	12,097	14,396
<u>ลูกหนี้อื่น</u>		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ		
ที่เกี่ยวข้องกัน	44,679	44,791
ลูกหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	14,785	12,389
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	120,567	92,333
รวมลูกหนี้อื่น	180,031	149,513
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	192,128	163,909

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ จำนวน 8,925.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.15 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีจำนวน 9,130.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.32 ของสินทรัพย์รวม จากโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างรวมทั้งการลงทุนในโครงการใหม่ของบริษัทฯ ตามแผนงานการสร้างความสำเร็จตามเป้าหมายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
ต้นทุนที่ดิน	8,832,077	8,008,868
งานระหว่างก่อสร้าง	19,794,394	17,915,727
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,552,627	1,400,096
รวม	30,179,098	27,324,691
หัก: ส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายสะสม	(19,898,679)	(16,841,165)
ส่วนที่โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อการลงทุน	(804,382)	(803,529)
ส่วนที่โอนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(66,875)	(66,875)
จำหน่ายที่ดิน	(434,627)	(434,627)
ปรับปรุงเป็นค่าใช้จ่าย	(49,291)	(47,756)
สุทธิ	8,925,244	9,130,739

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 2,014.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.68 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีจำนวน 1,969.31 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.23 ของสินทรัพย์รวม การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2559 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 2,188.73 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.77 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่มีจำนวน 1,822.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.24 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 11,931.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีหนี้สินรวม 11,352.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะสั้น และการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง เนื่องจากรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2559 จำนวน 4 โครงการ ซึ่งได้นำไปชำระหนี้

เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน ทำให้หนี้สินรวมเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 65.93 เมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 58.17 เนื่องจากหุ้นกู้ระยะยาวจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี สำหรับสัดส่วนหนี้สิน และรายละเอียดของหนี้สินหลักๆ เป็นดังนี้

หนี้สิน	2559		2558		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	2,407.52	20.18%	1,956.08	17.23%	1,838.47	21.69%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	928.12	7.78%	1,031.16	9.08%	1,389.82	16.40%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระภายใน 1 ปี	974.38	8.17%	2,075.19	18.28%	1,142.93	13.49%
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,170.00	18.19%	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	1,000.00	11.80%
เงินประกันการก่อสร้าง	342.81	2.87%	337.28	2.97%	273.26	3.22%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	739.00	6.19%	969.30	8.54%	1,164.65	13.74%
อื่นๆ	304.53	2.55%	234.29	2.06%	364.90	4.31%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,866.36	65.93%	6,603.29	58.17%	7,174.03	84.65%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ระยะยาว	2,300.00	19.28%	2,320.00	20.44%	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,585.36	13.29%	2,299.97	20.26%	1,289.76	15.22%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	121.83	1.02%	95.69	0.84%	-	-
อื่นๆ	58.17	0.49%	33.36	0.29%	11.23	0.13%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,065.36	34.07%	4,749.02	41.83%	1,301.00	15.35%
รวมหนี้สิน	11,931.72	100.00%	11,352.32	100.00%	8,475.03	100.00%

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่สำคัญมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม

สัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างโครงการอาคารชุด

และสัญญาบริการ

การจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

1,680

2,137

2,675

388

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,963.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2558 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,537.26 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2559 และ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในปี 2559 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 175.74 ล้านบาท จากกิจกรรมดำเนินงานต่างๆ โดยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการต่างๆ ในปี 2559
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 500.32 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินสดเพื่อซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 788.59 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.46 เท่า ลดลงจากปี 2558 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.55 เท่า โดยเป็นผลมาจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากการการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้น และหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ลดลง สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.32 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่มีอัตราส่วน เท่ากับ 0.17 เท่า เนื่องจากบริษัทมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ส่งผลให้สภาพคล่องในการชำระหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น

สำหรับความเหมาะสมของโครงสร้างทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.01 เท่า ลดลงจากปี 2558 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 3.21 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.38 เท่า ลดลงจากปี 2558 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.45 เท่า เป็นผลมาจากการการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในปี 2559 และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

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

นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้ จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

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))

ณ 31 ธันวาคม 2559 , 31 ธันวาคม 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.38 เท่า, 2.45 เท่า และ 1.61 เท่า ตามลำดับ

ทั้งนี้ในปี 2559 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2558 เป็นผลมาจากการบริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2559 และนำเงินที่ได้มาชำระเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงิน ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงดังกล่าว