

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบการเงิน

- ผู้สอบบัญชี

รายนามผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานและได้ลงนามในงบการเงินของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2558 ถึง 2560

ปี 2560	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 5238
ปี 2559	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 5238
ปี 2558	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 5238

- สรุปรายงานผู้สอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตรวจสอบโดย คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

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

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตรวจสอบโดย
คุณพูนนารถ เภาเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็น
อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปี
สิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับการเงินรวม สำหรับปี 2558 ถึง 2560

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	716.72	3.65	750.65	4.72	286.90	1.93
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	213.69	1.09	192.13	1.21	163.91	1.10
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	480.95	2.45	480.95	3.03	-	-
สินค้างคงเหลือ	3.76	0.02	3.93	0.02	1.89	0.01
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	11,927.94	60.75	8,925.24	56.15	9,130.74	61.32
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	391.17	1.99	427.60	2.69	332.85	2.24
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	172.05	0.88	539.51	3.39	169.08	1.14
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	155.75	0.79	134.37	0.85	145.13	0.97
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	14,062.02	71.62	11,454.37	72.06	10,230.50	68.71
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17.17	0.09	17.17	0.11	11.93	0.08
เงินลงทุนในการร่วมค้า	61.73	0.31	52.35	0.33	131.95	0.89
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	5.00	0.03	5.00	0.03
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	244.80	1.25	51.00	0.32	480.95	3.23
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,439.05	12.42	2,014.88	12.68	1,969.31	13.23
ที่ดินรอการพัฒนา	335.33	1.71	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,328.20	11.86	2,188.73	13.77	1,822.24	12.24
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	24.24	0.12	12.52	0.08	9.71	0.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	107.38	0.55	84.12	0.53	196.79	1.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	13.20	0.07	14.69	0.09	31.21	0.21
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,571.11	28.38	4,440.46	27.94	4,659.08	31.29
รวมสินทรัพย์	19,633.12	100.00	15,894.83	100.00	14,889.58	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	13.86	0.07	208.04	1.31	5.21	0.04
ตัวแลกเงิน	1,120.76	5.71	2,199.48	13.84	1,950.87	13.10
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,404.15	7.15	928.12	5.84	1,031.16	6.93
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,915.68	14.85	974.38	6.13	2,075.19	13.94
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	300.00	1.53	2,170.00	13.65	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	510.00	2.60	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	84.00	0.43	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.61	0.01	1.59	0.01	2.08	0.01
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	7.14	0.04	7.20	0.05
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	401.18	2.04	342.81	2.16	337.28	2.27
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,215.76	6.19	739.00	4.65	969.30	6.51
หนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้า	140.60	0.72	188.36	1.19	115.53	0.78
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	174.49	0.89	107.44	0.68	109.49	0.74
รวมหนี้สินหมุนเวียน	8,282.11	42.18	7,866.36	49.49	6,603.29	44.35
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ระยะยาว	3,870.93	19.72	2,300.00	14.47	2,320.00	15.58
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,464.21	17.64	1,585.36	9.97	2,299.97	15.45
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50.00	0.25	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4.64	0.02	4.16	0.03	3.97	0.03
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	31.14	0.16	24.01	0.15	12.66	0.09
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	122.41	0.62	121.83	0.77	95.69	0.64
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	22.71	0.12	30.00	0.19	16.72	0.11
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,566.03	38.54	4,065.36	25.58	4,749.02	31.89
รวมหนี้สิน	15,848.14	80.72	11,931.72	75.07	11,352.32	76.24

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,050.00		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	4.38	860.41	5.41	860.41	5.78
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	4.46	875.27	5.51	875.27	5.88
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	105.00	0.53	105.00	0.66	105.00	0.71
ยังไม่ได้จัดสรร	1,800.92	9.17	1,987.95	12.51	1,582.18	10.63
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	143.38	0.73	134.48	0.85	114.40	0.77
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,787.98	19.28	3,963.11	24.93	3,537.26	23.76
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	19,633.12	100.00	15,894.83	100.00	14,889.58	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,781.83	82.42	4,948.69	91.55	3,117.63	89.03
รายได้จากกิจการโรงแรม	274.22	8.12	194.22	3.59	112.35	3.21
รายได้ค่าบริการจัดการ	39.99	1.18	66.37	1.23	67.36	1.92
รายได้ค่าเช่าและบริการ	91.68	2.72	46.64	0.86	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	32.32	0.96	22.34	0.41	54.98	1.57
กำไรจากการขายสินทรัพย์	0.38	0.01	-	-	-	-
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	42.67	1.26	26.36	0.49	34.15	0.98
อื่นๆ	112.14	3.32	101.04	1.87	115.44	3.30
รวมรายได้	3,375.21	100.00	5,405.66	100.00	3,501.91	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	1,709.23	50.64	3,053.36	56.48	2,117.88	60.48
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	191.43	5.67	165.91	3.07	73.58	2.10
ต้นทุนการบริการ	38.57	1.14	49.35	0.91	56.66	1.62
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	26.51	0.79	17.78	0.33	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	571.75	16.94	537.03	9.93	373.77	10.67
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	676.54	20.04	483.33	8.94	442.92	12.65
รวมค่าใช้จ่าย	3,214.04	95.23	4,306.77	79.67	3,064.81	87.52

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	161.16	4.77	1,098.88	20.33	437.10	12.48
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	35.72	1.06	(86.14)	(1.59)	(58.52)	(1.67)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	196.89	5.83	1,012.75	18.73	378.57	10.81
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(403.08)	(11.94)	(376.00)	(6.96)	(210.35)	(6.01)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(206.19)	(6.11)	636.75	11.78	168.23	4.80
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22.28	0.66	(224.93)	(4.16)	(43.92)	(1.25)
กำไรสำหรับปี	(183.91)	(5.45)	411.82	7.62	124.31	3.55

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2558
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(2,095.52)	175.47	(2,511.69)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(819.32)	(500.32)	(1,207.96)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	2,880.92	788.59	3,325.98
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	(33.93)	463.74	(393.67)

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2558
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/}	38.33%	37.47%	31.82%
อัตรากำไรขั้นต้น	41.76%	39.20%	35.80%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	4.77%	20.33%	12.48%
อัตรากำไรสุทธิ	-5.45%	7.62%	3.55%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	-4.75%	10.98%	3.64%
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.70	1.46	1.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.26	0.32	0.17
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	4.19	3.01	3.21
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/}	3.03	2.19	2.37
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{3/}	3.26	2.38	2.45

^{1/} เฉพาะรายได้หลัก

^{2/} หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการเงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสดและ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้นและ/หรือ เงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อค้า

^{3/} หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในงบการเงิน แต่ไม่รวมหนี้สินในทางการเงินค้าปกติ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินที่ไม่มีการระบุภาระดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ**คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน****1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ**

ในรอบปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวม 3,375.21 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,030.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.56 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้รวม 5,405.66 ล้านบาท รายได้ที่ลดลงในปี 2560 มีสาเหตุจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดที่ลดลง เนื่องจากในปี 2560 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 2 โครงการ คือโครงการเอ็ม จตุจักร และ มาร์ค สุขุมวิท แต่การรับรู้รายได้ของโครงการที่แล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 มีเพียงโครงการ เอ็ม จตุจักร เนื่องจากโครงการ มาร์ค สุขุมวิท เป็นโครงการร่วมทุน(Joint Venture) โดยรายได้ส่วนใหญ่ในปี 2560 เป็นการรับรู้รายได้จากโครงการต่อเนื่องที่แล้วเสร็จก่อนปี 2560

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2560 จำนวน 2,781.83 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่องที่แล้วเสร็จก่อนปี 2560 จำนวน 1,751.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.96 และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2560 จำนวน 1,030.42 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.04 ของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2560

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 274.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 194.22 ล้านบาท เนื่องจากการตอบรับที่ดีขึ้นของโรงแรมทั้งสองแห่งของบริษัท ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรมเซนทรา มาร์วิส รีสอร์ท จอมเทียน
- รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 91.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีรายได้ 46.64 ล้านบาทจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ใกล้เคียง 100% ของอาคารสำนักงานเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ

บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2560 จำนวน 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 10,131 ล้านบาท ได้แก่

- โครงการมาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา
- โครงการมารู เอกมัย 2
- โครงการเมทริส ลาดพร้าว
- โครงการมารู ลาดพร้าว 15
- โครงการเมทริส พระรามเก้า - รามคำแหง

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 28 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่จำนวน 18 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 10 โครงการ ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์ เอ
- อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา
- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวอร์ ทาวเวอร์ บี
- เอ็ม พญาไท
- อกัสตัน สุขุมวิท 22
- เอ็ม ลาดพร้าว
- มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเซส
- เอ็ม สีลม

- รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา
- คอลเลกชันไฮ สาทร์-พิพัฒน์
- แมเนอร์ สนามบินน้ำ
- มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี
- เอ็ม จตุจักร
- ชิค ดิสทริคท์ ราม53
- มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์
- มาเอสโตร 12 ราชเทวี
- เอ็ม ทองหล่อ 10
- มาร์ค สุขุมวิท*

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- มาเอสโตร 14 สยาม – ราชเทวี
- มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ
- มาเอสโตร 19 รัชดา19 – วิภา
- เมทริส ลาดพร้าว
- เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง
- มาเอสโตร 01 เ็นอากาศ
- มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9
- มิวนิค สุขุมวิท 23*
- มาร์ค เอกมัย 2
- มาร์ค ลาดพร้าว 15

* โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทำงานการเงินรวม)

สรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะโครงการ	กำหนดแล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาริเวอร์ ทาวเวอร์เอ และ ทาวเวอร์บี	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	5,701	486	75,702	พร้อมเข้าอยู่	-
อัสตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,353	250	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเซส	อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2,412	345	23,372	พร้อมเข้าอยู่	-
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,334	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
คอลเลกชันไฮ สาทร์-พิพัฒน์	ซอยพิพัฒน์ ถนนสาทร	473	95	4,302	พร้อมเข้าอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณห้าแยกลาดพร้าว	2,224	490	22,535	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท ใกล้ BTS พญาไท และ Airport Link	1,668	213	10,923	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัลลาดพร้าว	1,795	288	13,115	พร้อมเข้าอยู่	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
เอ็ม สील	ถนนนาวิวาสราชนครินทร์ ระหว่างถนนสีลม และ ถนนสุรวงศ์	2,044	161	11,266	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สยามบิณน้ำ	ถนนสนามบิณน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,951	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 ^{/1}	ซอยรามคำแหง 53	617	80	20,520	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	664	124	4,913	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 39	696	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี ^{/2}	ซอยร่วมฤดี 2	880	138	5,383	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร ^{/2}	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและสะพานควาย MRT กำแพงเพชร และจตุจักร	5,981	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 ^{/2}	เอกมัย 12	1,107	173	7,142	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ ^{/2}	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	783	88	5,374	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2561
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,617	320	12,423	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2561
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	918	179	5,612	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2561
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัย ^{/2}	ซอยราชวิถี 7	783	171	5,311	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2561
มาร์ค สุขุมวิท ^{/2}	ถนนสุขุมวิท เยื้อง ห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม	7,574	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/3}	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2562
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,227	556	19,350	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 3/2562
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง ^{/2}	ถนนรามคำแหง	2,501	587	21,423	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2563

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
เมทริส ลาดพร้าว ^{/2}	ถนนลาดพร้าว	1,007	332	12,881	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
มารู เอกมัย 2 ^{/4}	เอกมัย ซอย 2	2,522	352	13,762	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563
มารู ลาดพร้าว 15 ^{/4}	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2563

หมายเหตุ: ^{/1} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

^{/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

^{/3} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

ฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,633.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2559 ที่มีสินทรัพย์รวม 15,894.83 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ที่เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการที่มีอยู่และการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ รวมทั้งเพิ่มขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 15,848.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2559 ที่มีหนี้สินรวม 11,931.72 ล้านบาท หนี้สินที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เพิ่มจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการต่างๆ และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 3,784.98 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2559 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,963.11 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในปี 2560

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

ในรอบปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 3,375.21 ล้านบาท ลดลง 2,030.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.56 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2559 ที่มีรายได้รวม 5,405.66 ล้านบาท รายได้ที่ลดลงในปี 2560 นี้ เป็นการลดลงในส่วนของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ซึ่งมีจำนวน 2,781.83 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 4,948.69 ล้านบาท ลดลง 2,166.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.79

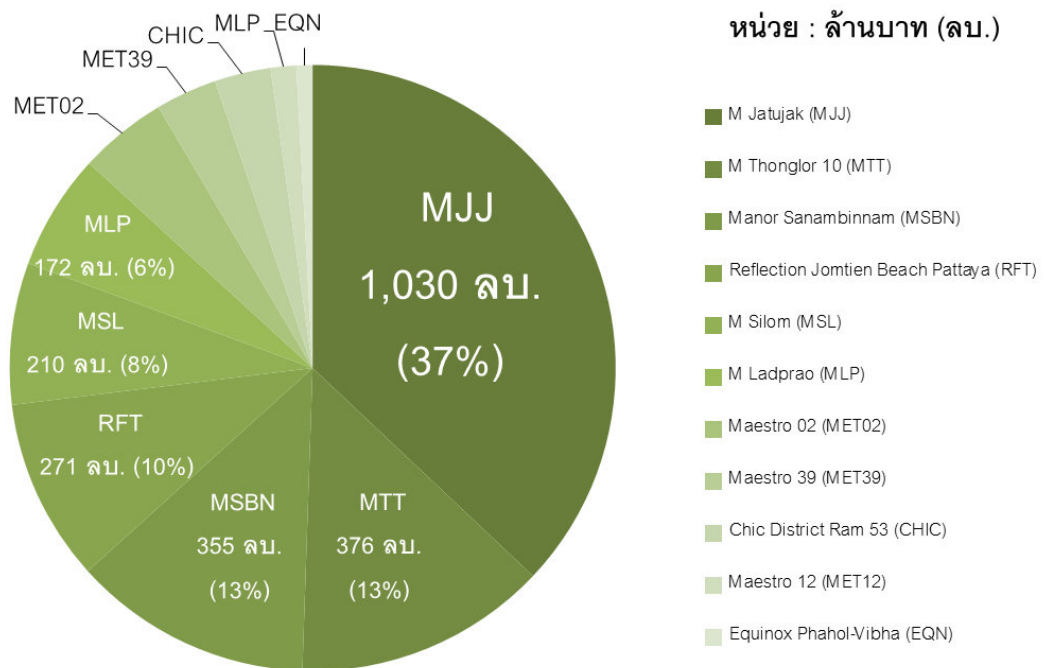
โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2558 ถึง 2560 แสดงได้ดังนี้

รายได้(งบการเงินรวม)	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด						
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาริเวอร์ ทาวเวอร์เอ	-	-	-	-	7.32	0.21%
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาริเวอร์ ทาวเวอร์บี	-	-	-	-	143.23	4.09%
อภิสตัน สุขุมวิท22	-	-	7.26	0.13%	45.62	1.30%
มาราเกซ หัวหิน เรสซิเดนเซส	-	-	-	-	13.21	0.38%
คอลเลกซ์โฮ สาทร-พัฒน์	-	-	-	-	15.49	0.44%
รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	271.30	8.04%	302.44	5.59%	381.19	10.89%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	24.00	0.71%	24.54	0.45%	222.82	6.36%
เอ็ม พญาไท	-	-	122.00	2.26%	399.51	11.41%
เอ็ม ลาดพร้าว	172.10	5.10%	62.98	1.17%	498.74	14.24%
เอ็ม สีลม	210.36	6.23%	155.07	2.87%	917.85	26.21%
ซิค ดิสทริคส์ ราม 53	83.50	2.47%	105.48	1.95%	92.44	2.64%
มาเอสโตร 39	91.17	2.70%	125.63	2.32%	380.21	10.86%
แมนอร์ สยามบิมน้ำ	354.97	10.52%	2,447.51	45.28%	-	-
มาเอสโตร 02	130.72	3.87%	540.20	9.99%	-	-
มาเอสโตร 12	37.80	1.12%	616.57	11.41%	-	-
เอ็มทองหล่อ 10	375.49	11.12%	439.01	8.12%	-	-
เอ็ม จตุจักร	1,030.42	30.53%	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,781.83	82.42%	4,948.69	91.55%	3,117.63	89.03%
รายได้จากกิจการโรงแรม	274.22	8.12%	194.22	3.59%	112.35	3.21%
รายได้ค่าบริการจัดการ	39.99	1.18%	66.37	1.23%	67.36	1.92%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	91.68	2.72%	46.64	0.86%	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	32.32	0.96%	22.34	0.41%	54.98	1.57%
รายได้อื่น	155.17	4.60%	127.40	2.36%	149.58	4.27%
รวมรายได้	3,375.21	100.00%	5,405.66	100.00%	3,501.91	100.00%

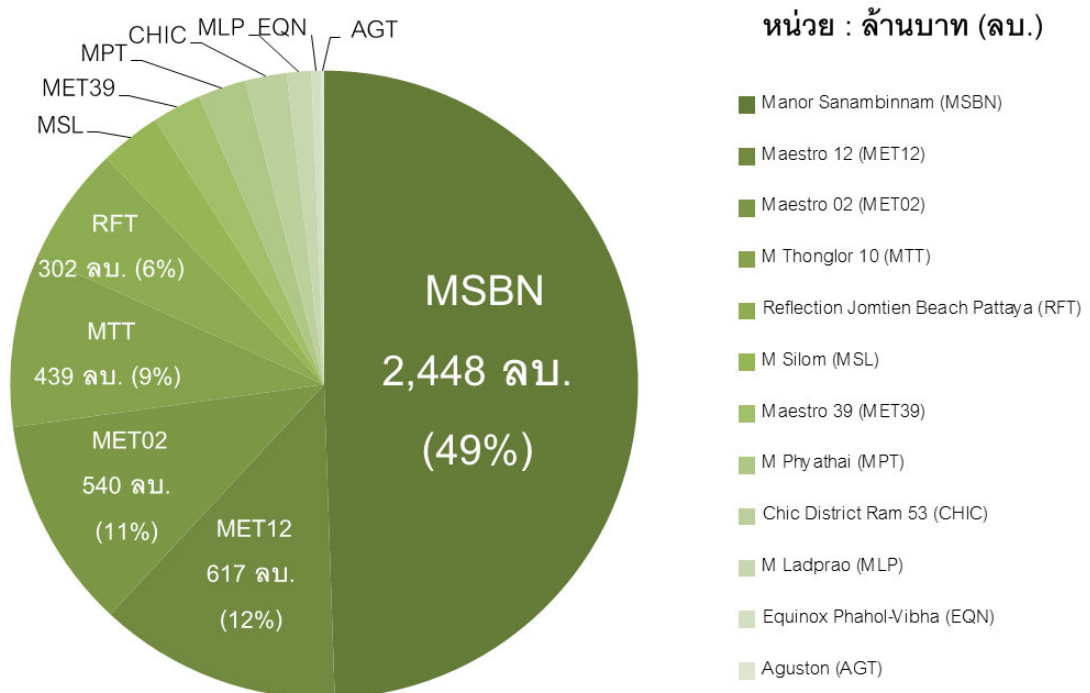
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2560 บริษัทฯมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยโครงการอาคารชุดต่างๆ จำนวน 2,781.83 ล้านบาท ลดลง 2,166.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.79 เมื่อเทียบกับปี 2559 ซึ่งมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 4,948.69 ล้านบาทเนื่องจากในปี 2560 มี โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 2 โครงการ คือโครงการ มาร์ค สุขุมวิท และโครงการ เอ็ม จตุจักร แต่ในการรับรู้รายได้ตามงบการเงินรวม รับรู้เพียงโครงการเดียว คือ โครงการ เอ็ม จตุจักร ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายเดือนพฤศจิกายน 2560 เนื่องจากโครงการ มาร์ค สุขุมวิท เป็นโครงการร่วมทุน(Joint Venture) รายได้จากโครงการอาคารชุดส่วนที่เหลือเป็นการรับรู้รายได้จากโครงการต่อเนื่อง ในขณะที่ปี 2559 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้จำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแมนอร์ สยามบิมน้ำ โครงการมาเอสโตร 12 ราชเทวี โครงการมาเอสโตร 02 ร่วมฤดี และ โครงการเอ็ม ทองหล่อ 10 ซึ่งทั้งสี่โครงการนี้มีการรับรู้รายได้ในปี 2559 รวมกันเป็นเงิน 4,043.38 ล้านบาท

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2560



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2559



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	53,405	40,042
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	35,358	29,268
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา (ร้อยละ)	66	73
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	7,983	4,312

*ไม่รวมจำนวนเงินตามหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้รายได้ของโครงการร่วมทุน (Joint venture)

รายได้จากกิจการโรงแรม

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และ โรงแรมเซนทรา มาร์ส รีสอร์ท จอมเทียน รวมจำนวน 274.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 194.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.19 การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลมาจากบริษัทฯ เริ่มเปิดบริการโรงแรมเซนทรา มาร์ส รีสอร์ท จอมเทียน ตั้งแต่ปี 2559 และมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นตามลำดับ

อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพัก(ร้อยละ)	2558	2559	2560
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	65	55	64
โรงแรมเซนทรา มาร์ส รีสอร์ท จอมเทียน	-	50	62

รายได้ค่าบริการจัดการ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริการจัดการจากการรับบริหารโครงการ และการรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการ อาคารชุดต่างๆของบริษัทฯ รวมกันเป็นเงิน 39.99 ล้านบาท ลดลง 26.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.75 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้จากการรับบริหารจัดการ 66.37 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากหยุดรับรู้รายได้บริหารงานในโครงการ MARQUE Sukhumvit ที่ได้รับรู้รายได้ค่าบริการงานครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวนเงิน 91.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.57 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 46.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอาคารสำนักงาน Major Tower ทองหล่อ ที่เปิดให้บริการตั้งแต่ปลายปี 2558 และมีผู้เช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้นตามลำดับ ปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่ใกล้ครบ 100% แล้ว

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 32.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.67 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 22.34 ล้านบาท

รายได้อื่น

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 155.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.80 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีรายได้อื่น รวม 127.41 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมในโครงการกิจการร่วมค้าที่มีโครงการเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 1,709.23 ล้านบาท ลดลง 1,344.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.02 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีต้นทุนจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด 3,053.36 ล้านบาท การลดลงของต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2560 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดลดลง โดยในปี 2560 บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดเทียบกับรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ร้อยละ 61.44 ไกล่เคียงกับปี 2559 ที่มีอัตราร้อยละ 61.70 ลดลงเล็กน้อยจากประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนโครงการ

ต้นทุนจากกิจการโรงแรมและต้นทุนบริหารจัดการ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 191.43 ล้านบาท และ 38.57 ล้านบาทตามลำดับ โดยต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 จำนวน 25.52 ล้านบาท ในขณะที่ต้นทุนการบริหารลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559 จำนวน 10.78 ล้านบาท เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2560 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ ต่อรายได้คิดเป็นร้อยละ 69.81 และ 96.46 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2559 มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 85.43 และ 74.37 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรมลดลงเนื่องจากโรงแรมแห่งใหม่มีรายได้เพิ่มมากขึ้น สำหรับสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้นเนื่องจากต้นทุนส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่เมื่อรายได้ลดลง จะทำให้สัดส่วนต้นทุนเพิ่มขึ้น

ต้นทุนการเช่าและบริการ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าและบริการ จากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 26.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.73 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.10 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีต้นทุน จำนวน 17.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอาคารสำนักงานที่มีลูกค้าเพิ่มมากขึ้น

กำไรขั้นต้น

ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 1,221.96 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.33 เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,969.50 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.47 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ รายได้อื่น) อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้น โดยเฉพาะโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นแล้วเสร็จ

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

ในปี 2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,248.29 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.64 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) โดยเพิ่มขึ้น 227.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.34 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,020.36 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.15 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2560 จำนวน 571.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.72 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.47 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 537.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2560 และการส่งเสริมการขายที่เพิ่มมากขึ้นในปี 2560 ซึ่งการรับรู้ค่าใช้จ่ายในการขายประเภท ค่าโฆษณา ค่าการตลาด ค่าส่งเสริมการขายต่างๆ ไม่สัมพันธ์กับการรับรู้รายได้ สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2560 มีจำนวน 676.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 193.21 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.97 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 483.33 ล้านบาท ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด *	1,709.23	61.44%	3,053.36	61.70%	2,117.88	67.93%
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม *	191.43	69.81%	165.91	85.43%	73.58	65.49%
ต้นทุนการบริการ *	38.57	96.46%	49.35	74.37%	56.66	84.12%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ *	26.51	28.92%	17.78	38.13%	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย **	571.75	17.70%	537.03	10.08%	373.77	11.02%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร **	676.54	20.94%	483.33	9.07%	442.92	13.06%

* เทียบกับรายได้โดยตรง

**เทียบกับรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ รายได้อื่นๆ)

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในปี 2560 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวนเงิน 35.72 ล้านบาท จากการร่วมค้าในโครงการ มาร์ค สุขุมวิท ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ และทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2560

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2560 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 403.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.48 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) เพิ่มขึ้น 27.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.20 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 376.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.12 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิดสัญญา) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในการจัดหาเงินทุน

กำไรสุทธิ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 183.91 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 5.45 เปรียบเทียบกับปี 2559 ที่มีกำไรสุทธิ 411.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 7.62

กำไรและอัตรากำไร	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	1,221.96	38.33%	1,969.50	37.47%	1,049.22	31.82%
กำไรจากการดำเนินงาน	161.16	4.77%	1,098.88	20.33%	437.10	12.48%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(183.91)	-5.45%	411.82	7.62%	124.31	3.55%

* เฉพาะรายได้หลัก

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,633.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีสินทรัพย์รวม 15,894.83 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	716.72	3.65%	750.65	4.72%	286.90	1.93%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	213.69	1.09%	192.13	1.21%	163.91	1.10%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	480.95	2.45%	480.95	3.03%	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	11,927.94	60.75%	8,925.24	56.15%	9,130.74	61.32%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	391.17	1.99%	427.60	2.69%	332.85	2.24%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	172.05	0.88%	539.51	3.39%	169.08	1.14%
อื่นๆ	159.50	0.81%	138.31	0.87%	147.02	0.99%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	14,062.02	71.62%	11,454.37	72.06%	10,230.50	68.71%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	244.80	1.25%	51.00	0.32%	480.95	3.23%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,439.05	12.42%	2,014.88	12.68%	1,969.31	13.23%
ที่ดินรอการพัฒนา	335.33	1.71%	-	-	-	-
ที่ดินอาคารอุปกรณ์	2,328.20	11.86%	2,188.73	13.77%	1,822.24	12.24%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	107.38	0.55%	84.12	0.53%	196.79	1.32%
อื่นๆ	116.34	0.59%	101.73	0.64%	189.80	1.27%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,571.11	28.38%	4,440.46	27.94%	4,659.08	31.29%
รวมสินทรัพย์	19,633.12	100.00%	15,894.83	100.00%	14,889.58	100.00%

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนเท่ากับ 213.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.09 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 192.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.21 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	16,488	11,213
3 - 6 เดือน	2,525	427
6 - 12 เดือน	249	304
มากกว่า 12 เดือน	305	153
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	19,567	12,097
รวมลูกหนี้การค้า	19,567	12,097
ลูกหนี้อื่น		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ		
ที่เกี่ยวข้องกัน	21,694	44,679
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่		
ไม่เกี่ยวข้องกัน	16,952	14,785
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	155,475	120,567
รวมลูกหนี้อื่น	194,121	180,031
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	213,688	192,128

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ จำนวน 11,927.94 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.75 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 8,925.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.15 ของสินทรัพย์รวม จากโครงการต่างๆที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างรวมทั้งการลงทุนในโครงการใหม่ของบริษัทฯ ตามแผนงานการสร้างความสำเร็จตามเป้าหมายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
อาคารชุดรอการขาย	5,453,005	4,391,230
ต้นทุนที่ดิน	4,665,118	3,129,362
งานระหว่างก่อสร้าง	1,635,008	1,283,705
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	223,990	120,947
รวม	11,977,121	8,925,244
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ	(49,181)	-
สุทธิ	11,927,940	8,925,244

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 2,439.05 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.42 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีจำนวน 2,014.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.68 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของธุรกิจอาคารสำนักงาน และการเพิ่มขึ้นของราคายุติธรรม

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 2,328.20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.86 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีจำนวน 2,188.73 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.77 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 15,848.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีหนี้สินรวม 11,931.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้ระยะยาวเพิ่มเติม ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการชำระคืนตัวแลกเงินบางส่วน และออกหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อทดแทนตัวแลกเงินและหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี 2560 ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลงเป็นร้อยละ 52.26 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 65.93 โดยสัดส่วนหนี้สิน และรายละเอียดของหนี้สินหลักๆ เป็นดังนี้

หนี้สิน	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	13.86	0.09%	208.04	1.74%	5.21	0.05%
ตัวแลกเงิน	1,120.76	7.07%	2,199.48	18.43%	1,950.87	17.18%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,404.15	8.86%	928.12	7.78%	1,031.16	9.08%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระใน 1 ปี	2,915.68	18.40%	974.38	8.17%	2,075.19	18.28%
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	300.00	1.89%	2,170.00	18.19%	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	84.00	0.53%	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	510.00	3.22%	-	-	-	-
เงินประกันการก่อสร้าง	401.18	2.53%	342.81	2.87%	337.28	2.97%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,215.76	7.67%	739.00	6.19%	969.30	8.54%
หนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้า	140.60	0.89%	188.36	1.58%	62.87	0.55%
อื่นๆ	176.10	1.11%	116.17	0.97%	171.42	1.51%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	8,282.11	52.26%	7,866.36	65.93%	6,603.29	58.17%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ระยะยาว	3,870.93	24.43%	2,300.00	19.28%	2,320.00	20.44%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,464.21	21.86%	1,585.36	13.29%	2,299.97	20.26%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	122.41	0.77%	121.83	1.02%	95.69	0.84%
อื่นๆ	108.48	0.68%	58.17	0.49%	33.36	0.29%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,566.03	47.74%	4,065.36	34.07%	4,749.02	41.83%
รวมหนี้สิน	15,848.14	100.00%	11,931.72	100.00%	11,352.32	100.00%

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่สำคัญมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2560	2559
สัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างโครงการอาคารชุด	1,048	1,680
และสัญญาบริการ		
การจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	970	2,675

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,784.98 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2559 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,963.11 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงเป็นผลมาจากการขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2560

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในปี 2560 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 2,095.52 ล้านบาท ส่วนใหญ่ใช้ไปในการก่อสร้างโครงการต่างๆ และการเปิดโครงการใหม่ในปี 2560
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 819.32 ล้านบาท ในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งการให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อพัฒนาโครงการใหม่
- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 2,880.92 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ระยะยาวและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.70 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.46 เท่า โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน – โครงการระหว่างก่อสร้าง สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 0.26 เท่า ลดลงจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วน เท่ากับ 0.32 เท่า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน – เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี

สำหรับความเหมาะสมของโครงสร้างทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 4.19 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 3.01 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.26 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.38 เท่า เป็นผลมาจากการลงทุนในโครงการใหม่

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท คือปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น และกำลังซื้อของผู้บริโภคในการที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม จากโครงการอาคารชุดของบริษัทเป็นโครงการระดับ High End ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยสภาพเศรษฐกิจ กลุ่มลูกค้ายังคงมีกำลังซื้อ รวมทั้งมีกำลังซื้อจากลูกค้าต่างประเทศด้วย 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)

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่ต้องคงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไว้ไม่เกิน 3.5 : 1 เท่า (เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ “หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน))

ณ 31 ธันวาคม 2560 , 31 ธันวาคม 2559 และ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.26 เท่า, 2.38 เท่า และ 2.45 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เป็นผลมาจากการลงทุนในโครงการต่างๆเพิ่มขึ้นในปี 2560 ตามแผนการสร้างความสม่ำเสมอ และความมั่นคงทางด้านรายได้