

## ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## งบการเงิน

- ผู้สอบบัญชี

รายนามผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานและได้ลงนามในงบการเงินของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2559 ถึง 2561

ปี 2561	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 5238
ปี 2560	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 5238
ปี 2559	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 5238

- สรุปรายงานผู้สอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

## ปี 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตรวจสอบโดย คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

## 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

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตรวจสอบโดย  
คุณพูนนารถ เภาเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็น  
อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด สำหรับปี  
สิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับการเงินรวม สำหรับปี 2559 ถึง 2561

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	848.62	4.43	716.72	3.68	750.65	4.72
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	93.04	0.49	213.69	1.10	192.13	1.21
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	480.95	2.47	480.95	3.03
สินค้าคงเหลือ	4.16	0.02	3.76	0.02	3.93	0.02
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	11,121.33	58.00	11,927.94	61.19	8,925.24	56.15
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	629.30	3.28	391.17	2.01	427.60	2.69
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	198.86	1.04	172.05	0.88	539.51	3.39
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	178.97	0.93	155.75	0.80	134.37	0.85
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>13,074.28</b>	<b>68.19</b>	<b>14,062.02</b>	<b>72.14</b>	<b>11,454.37</b>	<b>72.06</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17.17	0.09	17.17	0.09	17.17	0.11
เงินลงทุนในการร่วมค้า	336.89	1.76	61.73	0.32	52.35	0.33
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	5.00	0.03
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	355.78	1.86	104.20	0.53	51.00	0.32
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,615.87	13.64	2,439.05	12.51	2,014.88	12.68
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	335.33	1.72	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,507.01	13.07	2,328.20	11.94	2,188.73	13.77
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	40.68	0.21	24.24	0.12	12.52	0.08
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	75.00	0.39	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	138.48	0.72	107.38	0.55	84.12	0.53
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12.99	0.07	13.20	0.07	14.69	0.09
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,099.86</b>	<b>31.81</b>	<b>5,430.51</b>	<b>27.86</b>	<b>4,440.46</b>	<b>27.94</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>19,174.14</b>	<b>100.00</b>	<b>19,492.52</b>	<b>100.00</b>	<b>15,894.83</b>	<b>100.00</b>

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	19.42	0.10	13.86	0.07	208.04	1.31
ตัวแลกเงิน	-	-	1,012.18	5.19	2,199.48	13.84
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,334.30	6.96	1,404.15	7.20	928.12	5.84
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	548.77	2.86	2,915.68	14.96	974.38	6.13
หุ้นกู้ระยะสั้น	810.00	4.22	510.00	2.62	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,889.14	20.28	300.00	1.54	2,170.00	13.65
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	84.00	0.43	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.65	0.03	1.61	0.01	1.59	0.01
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	20.57	0.11	-	-	7.14	0.04
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	342.82	1.79	401.18	2.06	342.81	2.16
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,810.66	9.44	1,215.76	6.24	739.00	4.65
หนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้า	-	-	-	-	188.36	1.19
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	196.75	1.03	174.49	0.90	107.44	0.68
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>9,028.08</b>	<b>47.08</b>	<b>8,032.93</b>	<b>41.21</b>	<b>7,866.36</b>	<b>49.49</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
ตัวแลกเงิน	-	-	108.59	0.56		
หุ้นกู้ระยะยาว	1,677.48	8.75	3,870.93	19.86	2,300.00	14.47
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,666.12	19.12	3,464.21	17.77	1,585.36	9.97
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	50.00	0.26	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	11.94	0.06	4.64	0.02	4.16	0.03
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	29.74	0.16	31.14	0.16	24.01	0.15
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	168.17	0.88	122.41	0.63	121.83	0.77
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	21.83	0.11	22.71	0.12	30.00	0.19
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,575.27</b>	<b>29.08</b>	<b>7,674.62</b>	<b>39.37</b>	<b>4,065.36</b>	<b>25.58</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>14,603.35</b>	<b>76.16</b>	<b>15,707.54</b>	<b>80.58</b>	<b>11,931.72</b>	<b>75.07</b>

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	1,050.00		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	4.49	860.41	4.41	860.41	5.41
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	4.56	875.27	4.49	875.27	5.51
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	105.00	0.55	105.00	0.54	105.00	0.66
ยังไม่ได้จัดสรร	2,537.84	13.24	1,800.92	9.24	1,987.95	12.51
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	192.27	1.00	143.38	0.74	134.48	0.85
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,570.79</b>	<b>23.84</b>	<b>3,784.98</b>	<b>19.42</b>	<b>3,963.11</b>	<b>24.93</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>19,174.14</b>	<b>100.00</b>	<b>19,492.52</b>	<b>100.00</b>	<b>15,894.83</b>	<b>100.00</b>

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	4,825.26	84.96	2,781.83	82.42	4,948.69	91.55
รายได้จากกิจการโรงแรม	278.91	4.91	274.22	8.12	194.22	3.59
รายได้ค่าบริการจัดการ	59.51	1.05	39.99	1.18	66.37	1.23
รายได้ค่าเช่าและบริการ	90.98	1.60	91.68	2.72	46.64	0.86
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38.49	0.68	32.32	0.96	22.34	0.41
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	-	0.38	0.01	-	-
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	36.43	0.64	42.67	1.26	26.36	0.49
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	263.81	4.64	-	-	-	-
อื่นๆ	86.36	1.52	112.14	3.32	101.04	1.87
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,679.74</b>	<b>100.00</b>	<b>3,375.21</b>	<b>100.00</b>	<b>5,405.66</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	2,819.49	49.64	1,709.23	50.64	3,053.36	56.48
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	201.36	3.55	191.43	5.67	165.91	3.07
ต้นทุนค่าบริการ	49.64	0.87	38.57	1.14	49.35	0.91
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	31.34	0.55	26.51	0.79	17.78	0.33
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,102.55	19.41	571.75	16.94	537.03	9.93
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	747.11	13.15	627.36	18.59	483.33	8.94

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ ที่จะได้รับ(โอนกลับ)	(49.18)	(0.87)	49.18	1.46	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>4,902.31</b>	<b>86.31</b>	<b>3,214.04</b>	<b>95.23</b>	<b>4,306.77</b>	<b>79.67</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>777.43</b>	<b>13.69</b>	<b>161.16</b>	<b>4.77</b>	<b>1,098.88</b>	<b>20.33</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	507.61	8.94	35.72	1.06	(86.14)	(1.59)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>1,285.04</b>	<b>22.62</b>	<b>196.89</b>	<b>5.83</b>	<b>1,012.75</b>	<b>18.73</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(460.41)	(8.11)	(403.08)	(11.94)	(376.00)	(6.96)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>824.63</b>	<b>14.52</b>	<b>(206.19)</b>	<b>(6.11)</b>	<b>636.75</b>	<b>11.78</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(91.49)	(1.61)	22.28	0.66	(224.93)	(4.16)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>733.14</b>	<b>12.91</b>	<b>(183.91)</b>	<b>(5.45)</b>	<b>411.82</b>	<b>7.62</b>

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2559
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	966.95	(2,095.52)	175.47
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	857.58	(819.32)	(500.32)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(1,692.62)	2,880.92	788.59
เงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	131.91	(33.93)	463.74

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2559
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>1/</sup>	40.97%	38.33%	37.47%
อัตรากำไรขั้นต้น	45.39%	41.76%	39.20%
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	22.62%	5.83%	18.73%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	12.91%	-5.45%	7.62%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่า เสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	6.86	38.57	7.80
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	17.55%	-4.75%	10.98%
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.45	1.75	1.46
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.22	0.27	0.32
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.19	4.15	3.01
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2/</sup> (เท่า)	2.14	3.03	2.19
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3/</sup> (เท่า)	2.34	3.26	2.38

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2559
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย <sup>4/</sup> (เท่า)	3.11	0.74	2.97
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) <sup>5/</sup> (เท่า)	2.29	-2.98	1.36
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) <sup>6/</sup> (เท่า)	0.20	0.04	0.16
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน(เกณฑ์เงินสด) <sup>7/</sup> (เท่า)	0.13	-0.28	0.05
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	-	0.09	0.24
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	0.50	0.39	0.59
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	0.29	0.41	0.23

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> เฉพาะรายได้หลัก

<sup>2/</sup> หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสดและ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้นและ/หรือ เงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อค้า บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนของ หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดอายุหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 ณ วันสิ้นปีบัญชี สำหรับ

- 1.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 2.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 3.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
- 4.หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 5.หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 6.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 7.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562

<sup>3/</sup> หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในงบการเงิน แต่ไม่รวมหนี้สินในทางการค้าปกติ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินที่ไม่มีภาระระบุนการดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt) บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตลอดอายุหุ้นกู้ ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ สำหรับ

- 1.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 2.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 3.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 4.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 5.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562

- <sup>4/</sup> คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน
- <sup>5/</sup> คำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี หารด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุนและการจัดหาเงิน
- <sup>6/</sup> คำนวณจาก คำนวณจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน หารด้วย หนี้สินหมุนเวียนรวม-เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า
- <sup>7/</sup> คำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หารด้วย การจ่ายชำระหนี้สิน+ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน+รายการจ่ายลงทุน+ซื้อสินทรัพย์+เงินปันผลจ่าย

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และ การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,679.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,304.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.28 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้รวม 3,375.21 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในปี 2561 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร03 รัชดา-พระรามเก้า, มาเอสโตร01 สาทร-เย็นอากาศ, มาเอสโตร14 สยาม-ราชเทวี และ มาเอสโตร07 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รวมทั้งยังมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ อาทิ โครงการเอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา, เอ็ม สิลม และ แมเนอร์ สนามบินน้ำ

บริษัท มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561 จำนวน 4,825.26 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่องที่แล้วเสร็จก่อนปี 2561 จำนวน 2,967.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61 และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 จำนวน 1,858.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39 ของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 278.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 274.22 ล้านบาท
- รายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 59.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีรายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 39.99 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 90.98 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ที่มีรายได้ 91.68 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2561 จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 5,434 ล้านบาท ได้แก่

- |                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| - โครงการมิวნიค หลังสวน        | มูลค่าโครงการรวม 3,690 ล้านบาท |
| - โครงการมีดเลออร์ สุขุมวิท 40 | มูลค่าโครงการรวม 536 ล้านบาท   |
| - โครงการมาร์เวสต์ หัวหิน      | มูลค่าโครงการรวม 1,208 ล้านบาท |

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 33 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่จำนวน 22 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 11 โครงการ ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวกร์ ทาวเวอร์ เอ
- อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา
- วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวกร์ ทาวเวอร์ บี
- เฌม พญาไท



- อักส์ตัน สุขุมวิท 22
- มารากษ ห้วยหิน เรสซิเดนเซส
- รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา
- คอลเลกซ์โฮ สาทรร-พิพัฒน์
- แมเนอร์ สยามบิมน้ำ
- มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี
- เอ็ม จตุจักร
- มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ
- มาเอสโตร 14 สยาม – ราชเทวี
- เอ็ม ลาดพร้าว
- เอ็ม สีลม
- ซิค ดิสทริกต์ ราม53
- มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์
- มาเอสโตร 12 ราชเทวี
- เอ็ม ทองหล่อ 10
- มาร์ค สุขุมวิท\*
- มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9
- มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ

#### โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- มาเอสโตร 19 รัชดา19 – วิทยา
- เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง
- เมทริส ลาดพร้าว
- เมทริส พัฒนาการ
- มาวิสต้า กรุงเทพมหานคร
- มาร์เวลล์ ห้วยหิน
- มิวนิค สุขุมวิท 23 \*
- มิวนิค หลังสวน \*\*
- มาร์ู เอกมัย 2
- มาร์ู ลาดพร้าว 15
- มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40

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

\*\* โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทฯ ถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทางการเงินรวม)

#### สรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี ทาวเวอร์เอ และ ทาวเวอร์บี	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	5,701	486	75,702	พร้อมขายอยู่	-
อักส์ตัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,355	250	21,713	พร้อมขายอยู่	-
มารากษ ห้วยหิน เรสซิเดนเซส	อำเภอห้วยหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	2,412	345	23,372	พร้อมขายอยู่	-
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,420	333	43,257	พร้อมขายอยู่	-
คอลเลกซ์โฮ สาทรร-พิพัฒน์	ซอยพิพัฒน์ ถนนสาทร	473	95	4,302	พร้อมขายอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล-วิทยา	ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณหน้าแยกลาดพร้าว	2,219	490	22,535	พร้อมขายอยู่	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
เอ็ม พญาไท	ถนนพญาไท ใกล้ BTS พญาไท และ Airport Link	1,668	213	10,923	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ลาดพร้าว	ถนนพหลโยธิน ตรงข้ามเซ็นทรัลลาดพร้าว	1,764	288	13,115	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม สีลม	ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ระหว่างถนนสีลม และ ถนนสุรวงศ์	2,064	161	11,266	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สนามบินน้ำ	ถนนสนามบินน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,941	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 <sup>/1</sup>	ซอยรามคำแหง 53	694	80	20,520	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	664	124	4,913	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ <sup>/2</sup>	ซอยสุขุมวิท 39	696	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี <sup>/2</sup>	ซอยร่วมฤดี 2	868	138	5,383	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร <sup>/2</sup>	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิต และ สะพานควาย MRT กำแพงเพชร และ จตุจักร	4,932	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 <sup>/2</sup>	เอกมัย 12	1,118	173	7,142	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ <sup>/2</sup>	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	878	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,740	320	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี <sup>/2</sup>	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	915	179	5,612	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัย <sup>/2</sup>	ซอยราชวิถี 7	788	171	5,311	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์ค สุขุมวิท <sup>/3</sup>	ถนนสุขุมวิท เยื้อง ห้างสรรพสินค้า เอ็มโพเรียม	7,611	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 <sup>/3</sup>	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2562
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา <sup>/2</sup>	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,140	546	19,350	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2562

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง <sup>/2</sup>	ถนนรามคำแหง	2,432	570	21,423	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2563
เมทริส ลาดพร้าว <sup>/2</sup>	ถนนลาดพร้าว	995	193	12,881	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563
มารู เอกมัย 2 <sup>/4</sup>	เอกมัย ซอย 2	2,522	333	13,762	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563
มารู ลาดพร้าว 15 <sup>/4</sup>	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
มิวนิค หลังสวน <sup>/5</sup>	ซอยตันสน เชื่อมต่อถนนสารสิน	3,690	166	13,177	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2564
เมทริส พัฒนาการ <sup>/2</sup>	ถนนพัฒนาการ	1,277	341	12,585	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2563
มาวิสต้า กรุงเทพกรีฑา <sup>/6</sup>	ถนนกรุงเทพกรีฑา	1,349	14	13,902	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2562
มีลเลอร์ สุขุมวิท 40 <sup>/7</sup>	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	536	24	2,946	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2562
มาร์เวลท์ หัวหิน <sup>/8</sup>	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	1,208	336	11,312	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2562

หมายเหตุ: <sup>/1</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจอาร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

<sup>/2</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

<sup>/3</sup> พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ เรสซิเดนส์ จำกัด (กิจการร่วมค้า)

<sup>/4</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

<sup>/5</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

<sup>/6</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

<sup>/7</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

<sup>/8</sup> พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,174.14 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,492.52 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมที่ลดลงเนื่องจากการลดลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น, เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และ ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้างจากการก่อสร้างจากโครงการแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ

หนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,603.35 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีหนี้สินรวม 15,707.54 ล้านบาท หนี้สินที่ลดลงเนื่องจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 4,570.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,784.98 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในปี 2561

## 2. ผลการดำเนินงาน

### รายได้รวม

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,679.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,304.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.28 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้รวม 3,375.21 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ซึ่งมีจำนวน 4,825.26 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 2,781.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,043.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.46

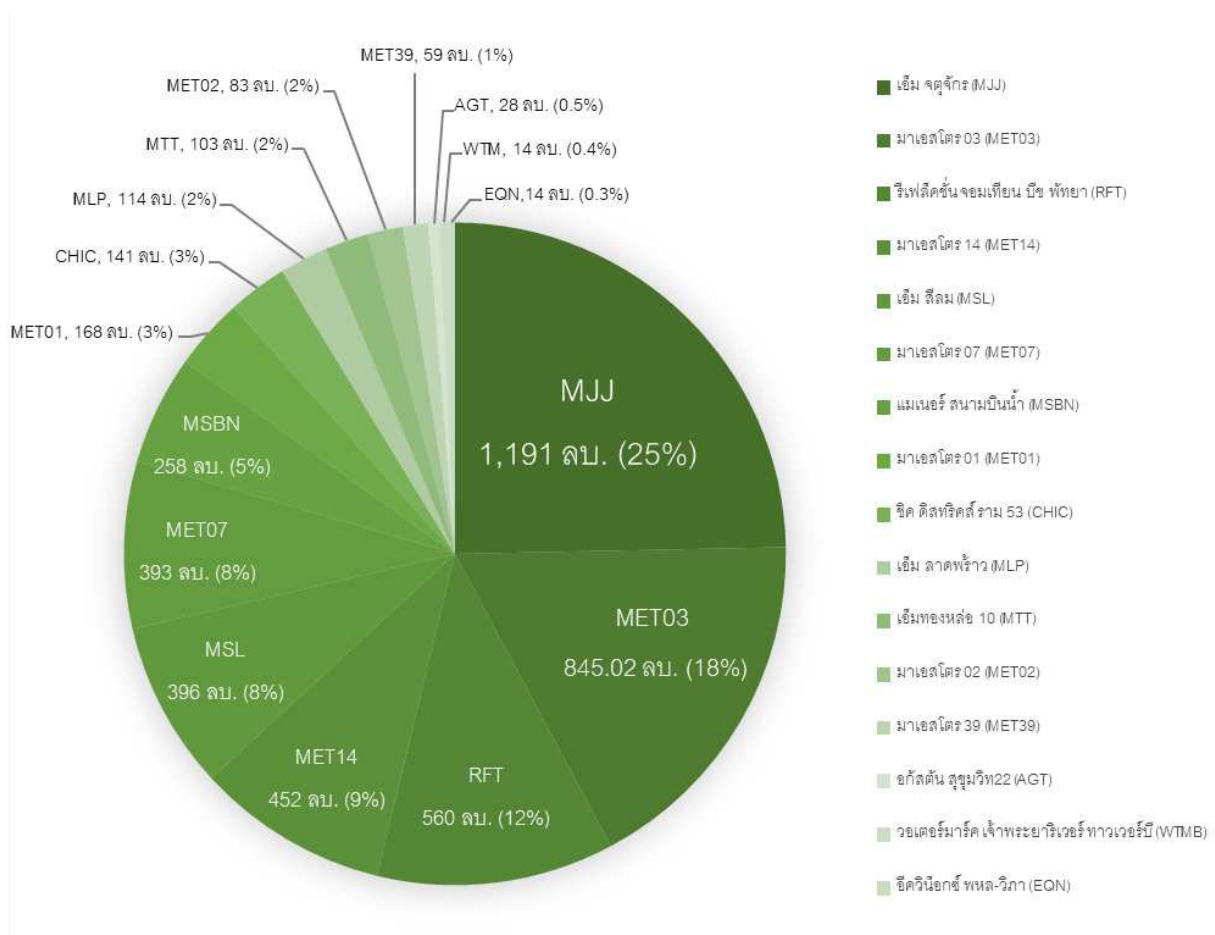
โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2559 ถึง 2561 แสดงได้ดังนี้

รายได้(งบการเงินรวม)	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด</b>						
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิภาวดี พุทธบูชา	21.00	0.37%	-	-	-	-
อภิสัน สุขุมวิท22	27.50	0.48%	-	-	7.26	0.13%
รีฟลิกซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	559.91	9.86%	271.30	8.04%	302.44	5.59%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	14.00	0.25%	24.00	0.71%	24.54	0.45%
เอ็ม พญาไท	-	-	-	-	122.00	2.26%
เอ็ม ลาดพร้าว	113.72	2.00%	172.10	5.10%	62.98	1.17%
เอ็ม สีลม	395.87	6.97%	210.36	6.23%	155.07	2.87%
ซิค ดิสทริคส์ ราม 53	140.95	2.48%	83.50	2.47%	105.48	1.95%
มาเอสโตร 39	59.34	1.04%	91.17	2.70%	125.63	2.32%
แมนเนอร์ สยามบิณน้ำ	258.13	4.54%	354.97	10.52%	2,447.51	45.28%
มาเอสโตร 02	82.84	1.46%	130.72	3.87%	540.20	9.99%
มาเอสโตร 12	-	-	37.80	1.12%	616.57	11.41%
เอ็มทองหล่อ 10	103.05	1.81%	375.49	11.12%	439.01	8.13%
เอ็ม จตุจักร	1,190.72	20.96%	1,030.42	30.54%	-	-
มาเอสโตร 01	168.29	2.96%	-	-	-	-
มาเอสโตร 03	845.02	14.88%	-	-	-	-
มาเอสโตร 14	451.93	7.97%	-	-	-	-
มาเอสโตร 07	393.00	6.93%	-	-	-	-
<b>รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด</b>	<b>4,825.26</b>	<b>84.96%</b>	<b>2,781.83</b>	<b>82.42%</b>	<b>4,948.69</b>	<b>91.55%</b>
รายได้จากกิจการโรงแรม	278.91	4.91%	274.22	8.12%	194.22	3.59%
รายได้ค่าบริการจัดการ	59.51	1.05%	39.99	1.18%	66.37	1.23%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	90.98	1.60%	91.68	2.72%	46.64	0.86%
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38.49	0.68%	32.32	0.96%	22.34	0.41%
รายได้อื่น	386.59	6.81%	155.17	4.60%	127.40	2.36%
<b>รวมรายได้</b>	<b>5,679.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,375.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,405.66</b>	<b>100.00%</b>

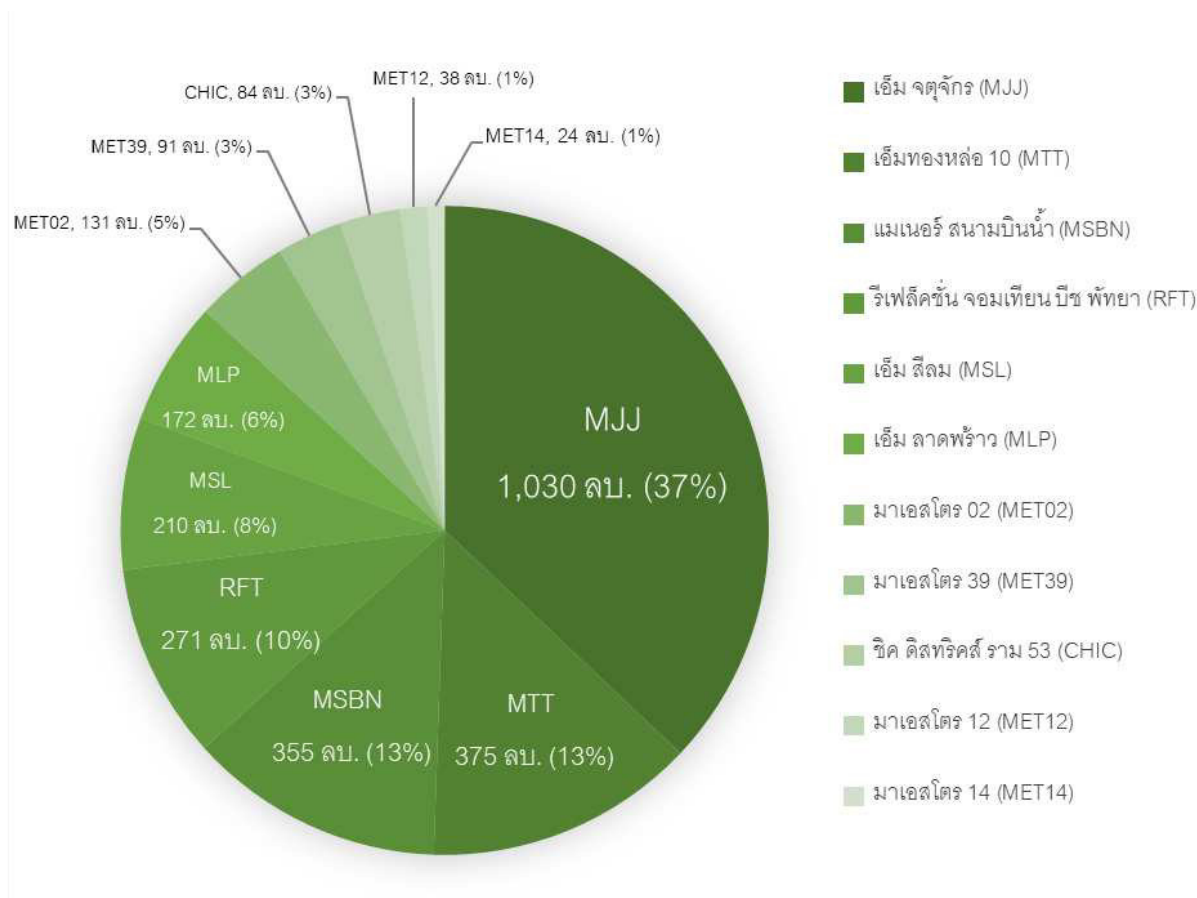
### รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยโครงการอาคารชุดต่างๆ จำนวน 4,825.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,043.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.46 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 2,781.83 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 มี โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร03 รัชดา-พระรามเก้า, มาเอสโตร01 สาทร-เย็นอากาศ, มาเอสโตร14 สยาม-ราชเทวี และ มาเอสโตร07 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รวมทั้งยังมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ อาทิ โครงการเอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา, เอ็ม สील และ แมนเนอร์ สยามบิณน้ำ ในขณะที่ปี 2560 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มรับรู้รายได้จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ มาร์ค สุขุมวิท และ โครงการ เอ็ม จตุจักร แต่ในการรับรู้รายได้ตามงบการเงินรวม รับรู้เพียงโครงการเดียว คือ โครงการ เอ็ม จตุจักร ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ปลายเดือนพฤศจิกายน 2560 เนื่องจากโครงการ มาร์ค สุขุมวิท เป็นโครงการร่วมทุน (Joint Venture) และรายได้จากโครงการอาคารชุดส่วนที่เหลือเป็นการรับรู้รายได้จากโครงการต่อเนื่อง

### รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2561



### รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2560



### ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2561	2560
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	51,350	53,405
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	38,945	35,358
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา (ร้อยละ)	76	66
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	8,832	7,983

\*ไม่รวมจำนวนเงินตามหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้รายได้ของโครงการร่วมทุน (Joint venture)

### รายได้จากกิจการโรงแรม

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม รวมจำนวน 278.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 274.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.71 การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้เริ่มเปิดบริการโรงแรมเมเวน สไตลิส โฮเทล แบงค็อก

**อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)**

อัตราการเข้าพัก(ร้อยละ)	2559	2560	2561
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	55	64	66
โรงแรมเซนทรา มารีศ รีสอร์ท จอมเทียน	50	62	63
โรงแรมเมเวน สไตลิส โฮเทล แบงค็อก	-	-	42

**รายได้ค่าบริหารจัดการ**

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารจัดการจากการรับบริหารโครงการ และการรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดต่างๆของบริษัทฯ รวมกันเป็นเงิน 59.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 19.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.81 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้จากการบริหารจัดการ 39.99 ล้านบาท โดยรายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจากการบริหารงานในโครงการร่วมทุน และการรับบริหารงานนิติบุคคลแก่บุคคลภายนอก

**รายได้ค่าเช่าและบริการ**

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 90.98 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.76 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 91.68 ล้านบาท

**กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 38.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.09 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 32.32 ล้านบาท

**รายได้อื่น**

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 386.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 149.14 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้อื่น รวม 155.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 263.81 ล้านบาท ส่งผลให้มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นในปี 2561 ดังกล่าว

**ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด**

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด จำนวน 2,819.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,110.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.96 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีต้นทุนจากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด 1,709.23 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดในปี 2561 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้น โดยในปี

2561 บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุดเทียบกับรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ร้อยละ 58.43 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีอัตราร้อยละ 61.44 ลดลงจากประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนโครงการ และราคาขายเฉลี่ยที่เพิ่มสูงขึ้นของโครงการพร้อมอยู่

#### ต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 201.36 ล้านบาท และ 49.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดยต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 จำนวน 9.93 ล้านบาท จากการเปิดให้บริการโรงแรมแห่งใหม่ และ ต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 จำนวน 11.07 ล้านบาท จากการรับบริหารงานบุคคลภายนอกที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2561 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการต่อรายได้ คิดเป็นร้อยละ 72.20 และ 83.42 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2560 มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 69.81 และ 96.46

#### ต้นทุนการเช่าและบริการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าและบริการ จากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์จำนวน 31.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.22 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 26.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอาคารสำนักงานที่มีลูกค้าเพิ่มมากขึ้น

#### กำไรขั้นต้น

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 2,152.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.97 เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,221.96 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.33 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ รายได้อื่น) อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

ในปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,849.66 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.20 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิวดสัญญา) โดยเพิ่มขึ้น 650.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.25 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,199.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.62 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการขายสินทรัพย์ และรายได้จากลูกค้าผิวดสัญญา) โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 จำนวน 1,102.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 530.80 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 92.84 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มี



ค่าใช้จ่ายในการขาย 571.75 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ การประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย โดยเฉพาะการส่งเสริมการขายในกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2561 มีจำนวน 747.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 119.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.09 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 627.36 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงาน และการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/ รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด *	2,819.49	58.43%	1,709.23	61.44%	3,053.36	61.70%
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม *	201.36	72.20%	191.43	69.81%	165.91	85.43%
ต้นทุนการบริการ *	49.64	83.42%	38.57	96.46%	49.35	74.37%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ *	31.34	34.44%	26.51	28.92%	17.78	38.13%
ค่าใช้จ่ายในการขาย **	1,102.55	20.98%	571.75	17.94%	537.03	10.22%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร **	747.11	14.22%	627.36	19.68%	483.33	9.20%

\* เทียบกับรายได้โดยตรง

\*\* เทียบกับรายได้รวมจากการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท

#### ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในปี 2561 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวนเงิน 507.61 ล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรนี้ มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องในโครงการร่วมทุน คือ โครงการ มาร์ค สุขุมวิท ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ และทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2560

#### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในปี 2561 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 460.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.76 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 57.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.22 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 403.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.64 ของรายได้รวม(ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้อื่น) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในการจัดหาเงินทุน และการรับรู้ดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

#### กำไรสุทธิ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 733.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.91 เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่ขาดทุนสุทธิ 183.91 ล้านบาท คิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 5.45

กำไรและอัตรากำไร	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	2,152.82	40.97%	1,221.96	38.33%	1,969.50	37.47%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,285.04	22.62%	196.89	5.83%	1,012.75	18.73%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	733.14	12.91%	(183.91)	-5.45%	411.82	7.62%

\* เฉพาะรายได้หลัก

### 3. ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,174.14 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,492.52 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	848.62	4.43%	716.72	3.68%	750.65	4.72%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	93.04	0.49%	213.69	1.10%	192.13	1.21%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	480.95	2.47%	480.95	3.03%
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	11,121.33	58.00%	11,927.94	61.19%	8,925.24	56.15%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	629.30	3.28%	391.17	2.01%	427.60	2.69%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	198.86	1.04%	172.05	0.88%	539.51	3.39%
อื่นๆ	183.13	0.96%	159.50	0.82%	138.31	0.87%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>13,074.28</b>	<b>68.19%</b>	<b>14,062.02</b>	<b>72.14%</b>	<b>11,454.37</b>	<b>72.06%</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17.17	0.09%	17.17	0.09%	17.17	0.11%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	336.89	1.76%	61.73	0.32%	52.35	0.33%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	5.00	0.03%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	355.78	1.86%	104.20	0.53%	51.00	0.32%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,615.87	13.64%	2,439.05	12.51%	2,014.88	12.68%
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	335.33	1.72%	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,507.01	13.07%	2,328.20	11.94%	2,188.73	13.77%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	40.68	0.21%	24.24	0.12%	12.52	0.08%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	75.00	0.39%	-	-	-	-

สินทรัพย์	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	138.48	0.72%	107.38	0.55%	84.12	0.53%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12.99	0.07%	13.20	0.07%	14.69	0.09%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,099.86</b>	<b>31.81%</b>	<b>5,430.51</b>	<b>27.86%</b>	<b>4,440.46</b>	<b>27.94%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>19,174.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,492.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,894.83</b>	<b>100.00%</b>

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเท่ากับ 93.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.49 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 213.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.10 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	20,035	16,488
3 - 6 เดือน	5,623	2,525
6 - 12 เดือน	1,496	249
มากกว่า 12 เดือน	44	305
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27,198	19,567
รวมลูกหนี้การค้า	27,198	19,567
ลูกหนี้อื่น		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ		
ที่เกี่ยวข้องกัน	21,002	21,694
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่		
ไม่เกี่ยวข้องกัน	18,920	16,952
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,918	155,475
รวมลูกหนี้อื่น	65,840	194,121
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	93,038	213,688

### ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งเป็นสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ จำนวน 11,121.33 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.00 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 11,927.94 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.19 ของสินทรัพย์รวม จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
อาคารชุดรอการขาย	5,144,038	5,453,005
ต้นทุนที่ดิน	3,647,439	4,665,118
งานระหว่างก่อสร้าง	2,012,815	1,635,008
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	317,038	223,990
รวม	11,121,330	11,977,121
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ	-	(49,181)
สุทธิ	11,121,330	11,927,940

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 2,615.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.64 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 2,439.05 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.51 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของธุรกิจอาคารสำนักงาน และการเพิ่มขึ้นของราคายุติธรรม

### ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 2,507.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.07 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีจำนวน 2,328.20 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.94 ของสินทรัพย์รวม

### หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,603.35 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีหนี้สินรวม 15,707.54 ล้านบาท ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, การชำระคืนตั๋วแลกเงิน และ หุ้นกู้ระยะยาว ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ระยะยาวเพื่อทดแทนตั๋วแลกเงินและหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี 2561 ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 61.82 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 51.14 โดยสัดส่วนหนี้สิน และ รายละเอียดของหนี้สินหลักๆ เป็นดังนี้

หนี้สิน	2561		2560		2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	19.42	0.13%	13.86	0.09%	208.04	1.74%
ตัวแลกเปลี่ยน	-	-	1,012.18	6.44%	2,199.48	18.43%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,334.30	9.14%	1,404.15	8.94%	928.12	7.78%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระในหนึ่งปี	548.77	3.76%	2,915.68	18.56%	974.38	8.17%
หุ้นกู้ระยะสั้น	810.00	5.55%	510.00	3.25%	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,889.14	26.63%	300.00	1.91%	2,170.00	18.19%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	84.00	0.53%	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	50.00	0.34%	-	-	-	-
เงินประกันการก่อสร้าง	342.82	2.35%	401.18	2.55%	342.81	2.87%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,810.66	12.40%	1,215.76	7.74%	739.00	6.19%
หนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้า	-	-	-	-	188.36	1.58%
อื่นๆ	222.96	1.53%	176.10	1.12%	116.17	0.97%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>9,028.08</b>	<b>61.82%</b>	<b>8,032.93</b>	<b>51.14%</b>	<b>7,866.36</b>	<b>65.93%</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
ตัวแลกเปลี่ยน	-	-	108.59	0.69%	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	1,677.48	11.49%	3,870.93	24.64%	2,300.00	19.28%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,666.12	25.10%	3,464.21	22.05%	1,585.36	13.29%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	168.17	1.15%	122.41	0.78%	121.83	1.02%
อื่นๆ	63.51	0.43%	108.48	0.69%	58.17	0.49%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,575.27</b>	<b>38.18%</b>	<b>7,674.62</b>	<b>48.86%</b>	<b>4,065.36</b>	<b>34.07%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>14,603.35</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,707.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>11,931.72</b>	<b>100.00%</b>

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่สำคัญมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
สัญญาก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างโครงการอาคารชุด	3,647	1,048
และสัญญาบริการ		
การจ่ายค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,198	970

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 4,570.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 3,784.98 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในปี 2561

### 4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 966.95 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง
- กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 857.58 ล้านบาท จากการขายที่ดินรอการพัฒนาและการรับคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,692.62 ล้านบาท จากการจ่ายเงินต้นเงินจ่าย การจ่ายเงินหุ้นกู้ และการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.45 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.75 เท่า โดยเป็นผลมาจากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น รวมถึงการลดลงของที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.22 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 0.27 เท่า

สำหรับความเหมาะสมของโครงสร้างทางการเงิน ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.19 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 4.15 เท่า และ อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.34 เท่า ลดลงจากปี 2560 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 3.26 เท่า เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินต่างๆ และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

### 5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทฯ คือปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่น และกำลังซื้อของผู้บริโภคในการที่จะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังได้รับผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) ตามเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 อย่างไรก็ตาม จากการที่โครงการอาคารชุดของบริษัทฯ เป็นโครงการระดับ High End ทำให้ไม่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยข้างต้นมากนัก กลุ่มลูกค้ายังคงมีกำลังซื้อ รวมทั้งมีกำลังซื้อจากลูกค้าต่างประเทศด้วย นอกจากนี้ ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังส่งผลต่อการปล่อยสินเชื่อโครงการของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินอาจเข้มงวดและ จำกัดวงเงินการให้สินเชื่อในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงทางด้านนี้ บริษัทฯ ได้วางแผนในการระดมทุนผ่านช่องทางอื่น เช่น การออกหุ้นกู้ เป็นต้น

นอกจากปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งการ

ขยายตัวนี้ จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภท อาคารชุด

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

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องคงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไว้ไม่ให้เกิน 3.5 : 1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้จำนวน 5 รุ่น ได้แก่

- 1.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 2.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 3.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 4.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 5.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562

ณ 31 ธันวาคม 2561, 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราส่วนเท่ากับ 2.34 เท่า, 3.26 เท่า และ 2.38 เท่า ตามลำดับ

ณ 31 ธันวาคม 2561 อัตราส่วนดังกล่าวลดลงจากปี 2560 เป็นผลมาจากการบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงครึ่งหลังของปี 2560 และ โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปี 2561 ทำให้บริษัทมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ตัวแลกเงิน และ หุ้นกู้ ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงดังกล่าว

นอกจากนี้บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชีตลอดอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 7 รุ่น ได้แก่

- 1.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 2.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 3.หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 4.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
- 5.หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 6.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 7.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562

ณ 31 ธันวาคม 2561, 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.15 เท่า, 3.03 เท่า, 2.19 เท่า ตามลำดับ