

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบการเงิน

- ผู้สอบบัญชี

รายงานผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานและได้ลงนามในงบการเงินของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2560 ถึง 2562

ปี 2562	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 5238
ปี 2561	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 5238
ปี 2560	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ทะเบียนเลขที่ 5238

- สรุปรายงานผู้สอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ปี 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตรวจสอบโดย คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ปี 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตรวจสอบโดย คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จำกัด ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน 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 ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

**ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
สำหรับงบการเงินรวม สำหรับปี 2560 - 2562**

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	388.69	1.98	816.41	4.12	694.99	3.54
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	117.33	0.60	93.04	0.47	213.69	1.09
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	51.00	0.26	-	-	480.95	2.44
สินค้าคงเหลือ	4.06	0.02	4.16	0.02	3.76	0.02
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	10,501.95	53.60	11,121.33	56.15	11,927.94	60.64
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	351.68	1.79	629.30	3.18	391.17	1.99
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	408.46	2.08	198.86	1.00	172.05	0.87
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	165.27	0.84	-	-	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	473.97	2.42	593.02	2.99	142.18	0.72
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	192.57	0.98	178.97	0.90	155.75	0.79
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,654.98	64.59	13,635.08	68.84	14,182.47	72.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	61.49	0.31	49.38	0.25	38.89	0.20
เงินลงทุนในการร่วมค้า	155.83	0.80	358.64	1.81	61.73	0.31
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	325.87	1.66	374.36	1.89	140.20	0.71
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,355.04	17.12	2,615.87	13.21	2,439.05	12.40
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	335.33	1.70
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,740.71	13.99	2,507.01	12.66	2,328.20	11.84
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	23.25	0.12	40.68	0.21	24.24	0.12
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	75.00	0.38	75.00	0.38	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	188.23	0.96	138.48	0.70	107.38	0.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12.28	0.06	12.99	0.07	13.20	0.07
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,937.70	35.41	6,172.40	31.16	5,488.23	27.90
รวมสินทรัพย์	19,592.68	100.00	19,807.49	100.00	19,670.70	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	0.97	0.00	19.42	0.10	13.86	0.07
ตั๋วแลกเงิน	357.80	1.83	-	-	1,012.18	5.15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	921.82	4.70	1,334.30	6.74	1,404.15	7.14

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,891.77	9.66	548.77	2.77	2,915.68	14.82
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	810.00	4.09	510.00	2.59
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,694.67	8.65	3,889.14	19.63	300.00	1.53
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	84.00	0.43
เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	50.00	0.25	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.06	0.03	5.65	0.03	1.61	0.01
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	48.81	0.25	20.57	0.10	-	-
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	327.89	1.67	342.82	1.73	401.18	2.04
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,578.89	8.06	1,810.66	9.14	1,215.76	6.18
หนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	242.26	1.24	196.75	0.99	174.49	0.89
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,069.96	36.08	9,028.08	45.58	8,032.93	40.84
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตัวแลกเงิน	-	-	-	-	108.59	0.56
หุ้นกู้ระยะยาว	3,958.00	20.20	1,677.48	8.47	3,870.93	19.68
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,736.09	13.96	3,666.12	18.51	3,464.21	17.61
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	50.00	0.25
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	10.84	0.06	11.94	0.06	4.64	0.02
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	50.44	0.26	29.74	0.15	31.14	0.16
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	286.49	1.46	286.77	1.45	150.85	0.77
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	24.60	0.13	21.83	0.11	22.71	0.12
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,066.46	36.07	5,693.87	28.75	7,703.05	39.16
รวมหนี้สิน	14,136.42	72.15	14,721.95	74.33	15,735.98	80.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,050.00		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	4.39	860.41	4.34	860.41	4.37
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	4.47	875.27	4.42	875.27	4.45
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	105.00	0.54	105.00	0.53	105.00	0.53
ยังไม่ได้จัดสรร	3,371.36	17.21	3,052.58	15.41	1,950.66	9.92
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	244.22	1.25	192.27	0.97	143.38	0.73
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,456.26	27.85	5,085.54	25.67	3,934.72	20.00
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	19,592.68	100.00	19,807.49	100.00	19,670.70	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	5,439.99	89.06	4,790.47	84.96	2,781.83	82.42
รายได้จากกิจการโรงแรม	304.37	4.98	278.91	4.91	274.22	8.12
รายได้ค่าบริการจัดการ	87.93	1.44	59.51	1.05	39.99	1.18
รายได้ค่าเช่า	95.72	1.57	90.98	1.60	91.68	2.72
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุดิทธิกรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55.78	0.91	38.49	0.68	32.32	0.96
กำไรจากการขายสินทรัพย์			-	-	0.38	0.01
รายได้อื่น						
เงินปันผลรับจากกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	24.50	0.40	36.43	0.64	42.67	1.26
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	263.81	-	-	-
อื่นๆ	99.64	1.63	86.36	1.52	112.14	3.32
รวมรายได้	6,107.92	100.00	5,644.96	100.00	3,375.21	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	3,348.82	54.83	2,819.49	49.95	1,709.23	50.64
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	214.27	3.51	201.36	3.57	191.43	5.67
ต้นทุนการบริหารจัดการ	63.45	1.04	49.64	0.88	38.57	1.14
ต้นทุนค่าเช่า	32.70	0.54	31.34	0.56	26.51	0.79
ค่าใช้จ่ายในการขาย	872.15	14.28	616.92	10.93	571.75	16.94
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	958.38	15.69	697.93	12.36	627.36	18.59
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	14.40	0.24	-	-	-	-
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ ที่จะได้รับ(โอนกลับ)	-	-	(49.18)	(0.87)	49.18	1.46
รวมค่าใช้จ่าย	5,504.16	90.12	4,416.68	78.24	3,214.04	95.23
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	603.76	9.88	1,228.27	21.76	161.16	4.77
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	171.99	2.82	511.93	9.07	35.72	1.06
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	775.75	12.70	1,740.21	30.83	196.89	5.83
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(418.28)	(6.85)	(460.41)	(8.16)	(403.08)	(11.94)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	357.47	5.85	1,279.80	22.67	(206.19)	(6.11)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(36.50)	(0.60)	(181.66)	(3.22)	22.28	0.66
กำไรสำหรับปี	320.97	5.26	1,098.14	19.45	(183.91)	(5.45)

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	357.47	1,279.80	(206.19)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น			
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	146.77	141.80	97.12
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	34.61	11.74	2.98
ขาดทุน(กำไร)จากการขายสินทรัพย์	2.31	(0.14)	13.53
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์			
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14.40	(0.93)	-
- เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(25.00)	-
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	(263.81)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	17.96	3.72	3.23
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(171.99)	(511.93)	(35.72)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(55.78)	(38.49)	(32.32)
ประมาณการหนี้สิน	-	-	46.59
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสถานะเงินลงทุน	-	-	(9.31)
กลับรายการ (โอน) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าเป็นรายได้อื่น	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(24.50)	(36.43)	(42.67)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	385.58	456.88	395.97
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ			
หนี้สินดำเนินงาน	706.83	1,017.20	282.38
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(3.25)	(8.91)	13.35
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	827.92	1,044.50	(3,005.76)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	277.62	(238.13)	36.42
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(209.60)	(76.81)	367.46
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	119.05	(450.84)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14.18	(30.01)	12.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.71	0.21	1.49
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(412.48)	(138.28)	249.48
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(14.93)	(58.35)	58.37
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(237.77)	594.90	476.77
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45.51	9.13	20.47
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.78	(0.88)	(6.81)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,122.57	1,663.73	(1,493.97)
จ่ายดอกเบี้ย	(723.53)	(645.50)	(554.84)
จ่ายภาษีเงินได้	(98.40)	(51.28)	(46.72)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	300.64	966.95	(2,095.52)

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกันเพิ่มขึ้น	(12.11)	(10.49)	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(836.11)	(202.08)	(500.59)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14.00	13.00	110.50
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(106.29)	(178.60)	(282.09)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1.04	4.38	49.24
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	599.14	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3.12)	(6.07)	(15.34)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(165.27)	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	480.95	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(30.60)	(142.80)	(193.80)
ดอกเบี้ยรับ	3.45	166.00	7.76
เงินสดรับจากการไถ่ถอนหุ้นกู้	-	-	5.00
เงินปันผลรับ	402.89	123.67	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(732.10)	847.09	(819.32)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(18.46)	5.56	(194.17)
ตัวแลกเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	367.00	(1,144.00)	(1,090.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20.00	150.00	84.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(20.00)	(234.00)	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(50.00)	-	-
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	50.00
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(7.78)	(4.57)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	450.00	810.00	510.00
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	(1,260.00)	(510.00)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	4,000.00	1,699.40	1,870.93
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(3,890.00)	(300.00)	(2,170.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,722.02	2,800.28	6,782.68
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,309.04)	(4,965.30)	(2,962.53)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3.74	(1,692.62)	2,880.92
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(427.72)	121.41	(33.93)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	816.41	694.99	750.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	388.69	816.41	716.72

อัตราส่วนทางการเงิน	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2560
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/} (%)	38.27%	40.58%	38.33%
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (%)	12.70%	30.83%	5.83%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	5.26%	19.45%	(5.45%)
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	10.76	5.18	38.75
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	6.09%	24.35%	(4.66%)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.79	1.51	1.77
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.07	0.10	0.11
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.59	2.89	4.00
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/} (เท่า)	1.88	1.93	2.92
อัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{3/} (เท่า)	1.95	2.10	3.14
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{4/} (เท่า)	2.28	4.11	0.74
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ^{5/} (เท่า)	1.08	2.29	(2.98)
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR) ^{6/} (เท่า)	0.16	0.26	0.04
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน(เกณฑ์เงินสด) ^{7/} (เท่า)	0.03	0.13	(0.28)
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	0.03	-	0.09
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (เท่า)	0.37	0.50	0.39
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (เท่า)	0.33	0.29	0.41

หมายเหตุ :

^{1/} เฉพาะรายได้หลัก หมายถึง รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริการจัดการ และรายได้ค่าเช่าบริการ

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

- 1.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
- 2.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
- 3.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
- 4.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2564
- 5.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2564
- 6.หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565

^{3/} หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายในงบการเงิน แต่ไม่รวมหนี้สินในทางการค้าปกติ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt)

^{4/} คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บวกด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายหารด้วยค่าใช้จ่ายทางการเงิน

^{5/} คำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี หารด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุนและการจัดหาเงิน

^{6/} คำนวณจาก กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน หารด้วย หนี้สินหมุนเวียนรวม-เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

^{7/} คำนวณจาก กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หารด้วย การจ่ายชำระหนี้สิน+ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน+รายจ่ายลงทุน+ซื้อสินทรัพย์+เงินปันผลจ่าย

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และ การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวม 6,107.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 462.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีรายได้รวม 5,644.96 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร19 รัชดา19-วิภา, มาร์เวสต์ หัวหิน และ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร รวมทั้งโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม จตุจักร, แมเนอร์ สนามบินน้ำ, มาเอสโตร03 รัชดา-พระราม9, รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา, มาเอสโตร07 อนุสาวรีย์ชัยฯ ฯลฯ

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายในปี 2562 จำนวน 5,439.99 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่อง จำนวน 3,582.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66 และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 1,857.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34 ของรายได้จากการขาย

บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 278.91 ล้านบาท
- รายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 59.51 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 90.98 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,644.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,269.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.25 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 สีส้ม และ แมเนอร์ สนามบินน้ำ

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายในปี 2561 จำนวน 4,790.47 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่องที่แล้วเสร็จก่อนปี 2561 จำนวน 2,932.23 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61 และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2561 จำนวน 1,858.24 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39 ของรายได้จากการขายในปี 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

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 26 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเข้าอยู่จำนวน 19 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 7 โครงการ ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- | | |
|---|------------------------------|
| ● รีฟลิคชั่น จอมเทียน บีช พัทยา | ● ซิค ดิสทริคท์ ราม53 |
| ● แมเนอร์ สนามบินน้ำ | ● มาเอสโตร 39 เรสซิเดนซ์ |
| ● มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี | ● มาเอสโตร 12 ราชเทวี |
| ● เอ็ม จตุจักร | ● เอ็ม ทองหล่อ 10 |
| ● มาเอสโตร 01 เย็นอากาศ | ● มาร์ค สุขุมวิท* |
| ● มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี | ● มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9 |
| ● มาเอสโตร 19 รัชดา19 - วิภา | ● มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ |
| ● มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร | ● มีดเลอว์ สุขุมวิท 40 |
| ● มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 | ● มาร์เวลท์ หัวหิน |
| ● มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ | |

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| ● มิวนิค สุขุมวิท 23 * | ● เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง |
| ● เมทริส ลาดพร้าว | ● มิวนิค หลังสวน ** |
| ● เมทริส พัฒนาการ-เอกมัย | ● มาร์ู เอกมัย 2 |
| ● มาร์ู ลาดพร้าว 15 | |

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

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

สรุปข้อมูลโครงการของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2562

โครงการคอนโดมิเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
รีเฟล็คชั่น จอมเทียน บีช พัทยา	หาดจอมเทียน พัทยา	4,421	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สยามบิณน้ำ	ถนนสนามบิณน้ำ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,730	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	664	124	4,913	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 39 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 39	693	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี ^{/2}	ซอยร่วมฤดี 2	856	138	5,383	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม จตุจักร ^{/2}	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิต และ สะพานควาย MRT กำแพงเพชร และ จตุจักร	4,494	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 ^{/2}	เอกมัย 12	1,122	173	7,142	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 01 สาทร - เย็นอากาศ ^{/2}	ซอยเย็นอากาศ 1 - สาทร	759	88	5,374	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 03 รัชดา - พระราม 9 ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 3 (ซอยสถานทูตจีน)	1,678	320	12,423	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 14 สยาม - ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	871	179	5,612	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัย ^{/2}	ซอยราชวิถี 7	785	171	5,311	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์ค สุขุมวิท ^{/3}	ถนนสุขุมวิท เยื้อง ห้างสรรพสินค้า เอ็มโพเรียม	7,680	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	546	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-
มิลเลอรี่ สุขุมวิท 40 ^{/7}	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	508	24	2,946	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์เวลส์ หัวหิน ^{/8}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	1,208	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/3}	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง ^{/2}	ถนนรามคำแหง	2,373	570	21,423	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2563
เมทริส ลาดพร้าว ^{/2}	ถนนลาดพร้าว	992	193	12,881	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
มารู เอกมัย 2 ^{/4}	เอกมัย ซอย 2	2,522	333	13,762	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 3/2563

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
มารู ลาดพร้าว 15 ^{/4}	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 2/2563
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/2}	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2564
มิวนิค หลังสวน ^{/5}	ซอยต้นสน เชื่อมต่อ ถนนสารสิน	3,690	166	13,177	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2564

โครงการแนวราบ

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ โครงการ (ไร่)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
ซิค ดิสทริคท์ ราม 53 ^{/1}	ซอยรามคำแหง 53	659	80	9-1-88.6	พร้อมเข้าอยู่	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 ^{/2}	ซอยสี่แยกสวัสดิ์ (สุขุมวิท 31)	590	7	1-1-98.8	พร้อมเข้าอยู่	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ ^{/2}	พหลโยธิน 8 (ซอยสายลม)	628	8	1-1-97.7	พร้อมเข้าอยู่	-
มาวิสต้า เพอร์ฟิค วิลเลจ กรุงเทพฯ ^{/6}	ถนนกรุงเทพกรีฑา	1,412	14	12-3-4.75	พร้อมเข้าอยู่	-

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

^{/5} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด (กิจการร่วมค้า)

^{/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

^{/6} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

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

^{/7} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

^{/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

^{/8} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,592.68 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,807.49 ล้านบาท สินทรัพย์ที่ลดลงส่วนใหญ่จากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนในรายการเงินสด, เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง, ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

หนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,136.42 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีหนี้สินรวม 14,721.95 ล้านบาท หนี้สินที่ลดลงส่วนใหญ่จากการลดลงของเจ้าหนี้การค้า และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,456.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,085.54 ล้านบาท

ฐานะการเงินของบริษัทฯ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,807.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,670.70 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์

ถาวร เงินลงทุนในการร่วมค้า และ ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งเป็นผลจากการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15

หนี้สิน ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,721.95 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีหนี้สินรวม 15,735.98 ล้านบาท หนี้สินที่ลดลงเนื่องจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 5,085.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,934.72 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานในปี 2561 และผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15

2. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 6,107.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 462.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีรายได้รวม 5,644.96 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้น เป็นการเพิ่มขึ้นในส่วน of รายได้จากการขาย ซึ่งมีจำนวน 5,439.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากการขาย จำนวน 4,790.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 649.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.56 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 25.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13, รายได้ค่าบริการจัดการจำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 28.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 47.76 เมื่อเทียบกับปี 2561 และรายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.21 เมื่อเทียบกับปี 2561

ปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 5,644.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,269.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้รวม 3,375.21 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นในส่วน of รายได้จากการขาย ซึ่งมีจำนวน 4,790.47 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้จากการขาย จำนวน 2,781.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,008.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.21

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ ระหว่างปี 2560 ถึง 2562 ดังนี้

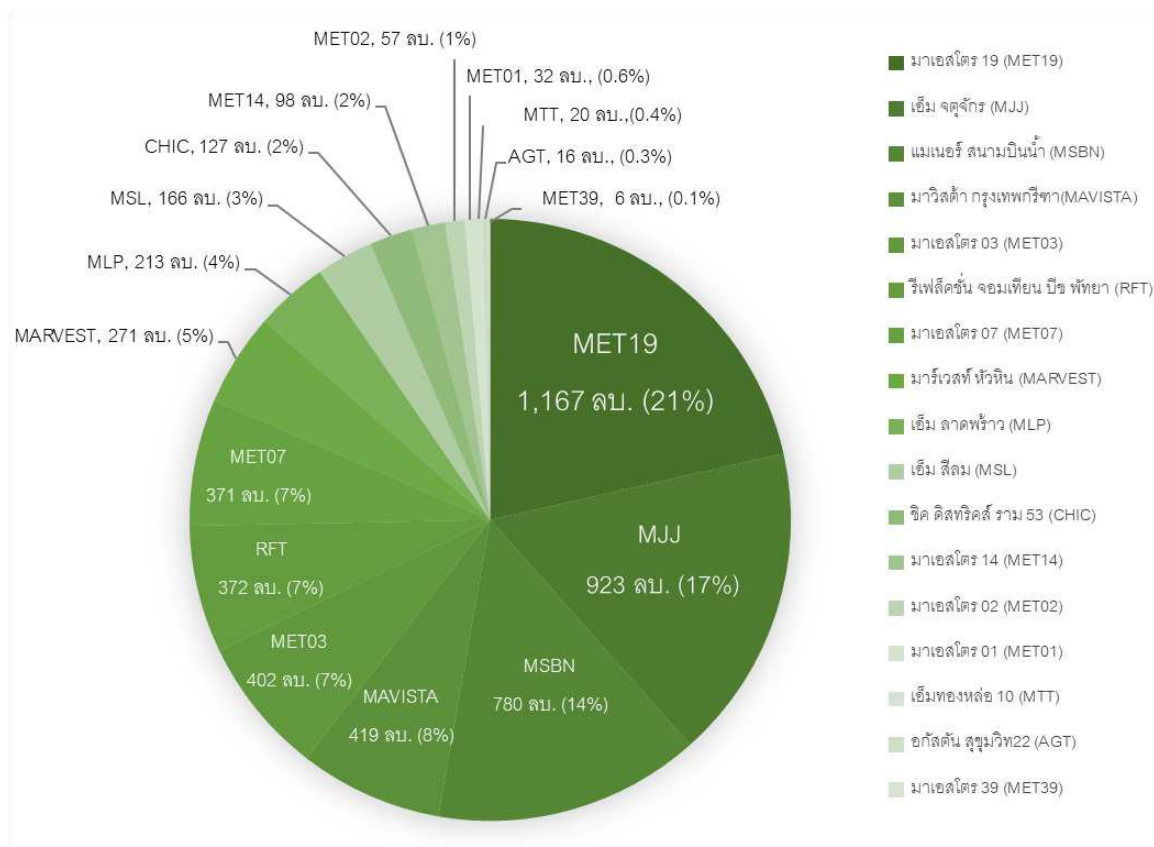
รายได้(งบการเงินรวม)	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด						
วอเตอร์มาร์ค	-	-	21.00	0.37%	-	-
อภัสตัน สุขุมวิท22	15.55	0.25%	27.50	0.49%	-	-
รีเฟล็กซ์ัน จอมเทียน บีช พัทยา	371.60	6.08%	541.66	9.60%	271.30	8.04%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	-	-	14.00	0.25%	24.00	0.71%
เอ็ม ลาดพร้าว	213.38	3.49%	113.72	2.01%	172.10	5.10%
เอ็ม สีลม	166.46	2.73%	395.87	7.01%	210.36	6.23%
ซิค ดิสทริคส์ ราม 53	126.50	2.07%	140.95	2.50%	83.50	2.47%
มาเอสโตร 39	5.99	0.10%	59.34	1.05%	91.17	2.70%
แมนเนอร์ สยามบิมน้ำ	780.22	12.77%	241.13	4.27%	354.97	10.52%
มาเอสโตร 02	56.67	0.93%	82.84	1.47%	130.72	3.87%
มาเอสโตร 12	-	-	-	-	37.80	1.12%
เอ็มทองหล่อ 10	20.16	0.33%	103.50	1.83%	375.49	11.12%
เอ็ม จตุจักร	922.71	15.11%	1,190.72	21.09%	1,030.42	30.53%
มาเอสโตร 01	32.44	0.53%	168.29	2.98%	-	-
มาเอสโตร 03	402.20	6.58%	845.02	14.97%	-	-
มาเอสโตร 14	97.92	1.60%	451.93	8.01%	-	-
มาเอสโตร 07	371.04	6.07%	393.00	6.96%	-	-
มาเอสโตร 19	1,167.47	19.11%	-	-	-	-
มาวิสต้า กรุงเทพมหานคร	418.80	6.86%	-	-	-	-
มาร์เวสต์ หัวหิน	270.88	4.43%	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	5,439.99	89.06%	4,790.47	84.86%	2,781.83	82.42%
รายได้จากกิจการโรงแรม	304.37	4.98%	278.91	4.94%	274.22	8.12%
รายได้ค่าบริการจัดการ	87.93	1.44%	59.51	1.05%	39.99	1.18%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	95.72	1.57%	90.98	1.61%	91.68	2.72%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55.78	0.91%	38.49	0.68%	32.32	0.96%
รายได้อื่น	124.13	2.03%	386.60	6.85%	155.17	4.60%
รวมรายได้	6,107.92	100.00%	5,644.96	100.00%	3,375.21	100.00%

รายได้จากการขาย

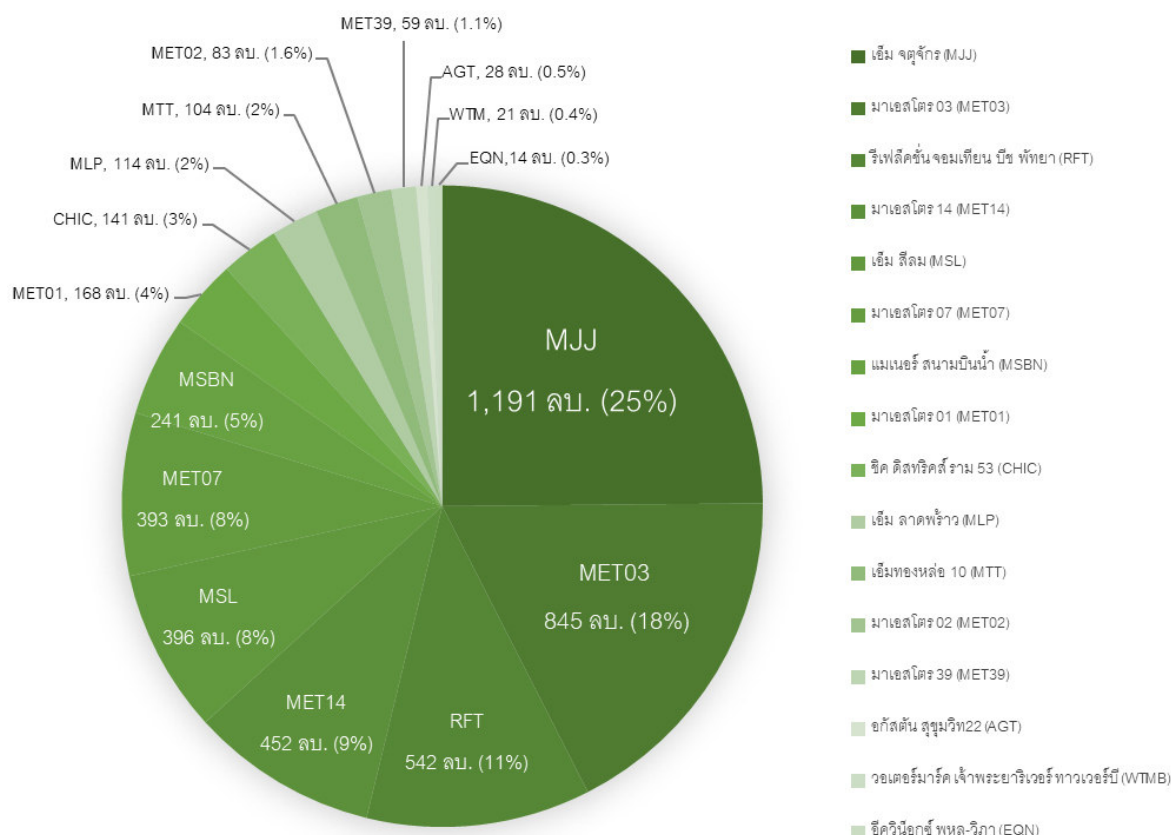
บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,439.99 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่อง จำนวน 3,582.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการเอ็ม จตุจักร และ แมนเนอร์ สยามบิมน้ำ และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 1,857.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34 โดยเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร19 รัชดา19-วิภา, มาร์เวสต์ หัวหิน และ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายในโครงการอาคารชุดต่างๆ จำนวน 4,790.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,008.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.21 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีรายได้จากการขาย จำนวน 2,781.83 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร03 รัชดา-พระรามเก้า, มาเอสโตร01 สาทร-เย็นอากาศ, มาเอสโตร14 สยาม-ราชเทวี และ มาเอสโตร07 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ รวมทั้งยังมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ อาทิ โครงการเอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา, เอ็ม ซีลัม 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 2562



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2561



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	59,428	49,008
มูลค่าการขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	46,008	34,228
อัตราส่วนของมูลค่าการขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	77	70
จำนวนเงินตามหนังสือจะขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	12,132	14,900
*รวมโครงการร่วมทุน(Joint venture)		

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรม เซนทรา มารีส รีสอร์ท จอมเทียน และ โรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก จำนวนเงินรวม 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 25.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 278.91 ล้านบาท จากการเปิดให้บริการของโรงแรม เมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรม รวมจำนวน 278.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่มีรายได้จากกิจการ โรงแรม 274.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.71 การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้เริ่มเปิด บริการโรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก

อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพัก(ร้อยละ)	2560	2561	2562
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	64	66	59
โรงแรมเซนทรา มารีส รีสอร์ท จอมเทียน	62	63	75
โรงแรมเมเว่น สไตล์ โฮเทล แบงค็อก	-	42	60

รายได้ค่าบริหารจัดการ

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และการรับบริหารงานนิติบุคคลใน โครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก จำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 47.76 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากการบริหารจัดการ 59.51 ล้านบาท จากการรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารจัดการจากการรับบริหารโครงการ และการรับบริหารงานนิติบุคคลในโครงการ อาคารชุดต่างๆของบริษัทฯ รวมกันเป็นเงิน 59.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 19.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.81 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้จากการบริหารจัดการ 39.99 ล้านบาท โดยรายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจากการบริหารงาน ในโครงการร่วมทุน และการรับบริหารงานนิติบุคคลแก่บุคคลภายนอก

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและบริการจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวนเงิน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.21 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 90.98 ล้านบาท

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

รายได้อื่น

ปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 124.14 ล้านบาท ลดลง 262.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.89 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้อื่นรวม 386.60 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้อื่นรวม 386.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 231.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 149.74 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้อื่นรวม 154.80 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 263.81 ล้านบาท ส่งผลให้มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นในปี 2561 ดังกล่าว

ต้นทุนขาย

ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนขาย จำนวน 3,348.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 529.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.77 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีต้นทุนจากการขาย 2,819.49 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายในปี 2562 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายเทียบกับรายได้จากการขาย ร้อยละ 61.56 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีอัตราร้อยละ 58.86

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขาย จำนวน 2,819.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,110.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.96 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีต้นทุนขาย 1,709.23 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายในปี 2561 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้น โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายเทียบกับรายได้จากการขาย ร้อยละ 58.43 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีอัตราร้อยละ 61.44 ลดลงจากประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนโครงการ และราคาขายเฉลี่ยที่เพิ่มสูงขึ้นของโครงการพร้อมอยู่

ต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 214.27 ล้านบาท และ 63.45 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2561 ต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 12.91 ล้านบาท และต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้น จำนวน 13.81 ล้านบาท ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นมาจากการเปิดให้บริการของโรงแรมเมเว่น สโตนีไฮเทล แบงค็อก และการรับบริหารงานที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2562 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม และสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการ ต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 70.40 และ 72.16 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และ ต้นทุนบริหารจัดการ ร้อยละ 72.20 และ 83.42

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 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม และสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการ ต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 72.20 และ 83.42 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2560 มีสัดส่วนต้นทุนร้อยละ 69.81 และ 96.46

ต้นทุนการเช่า

ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 32.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.34 เมื่อเทียบกับ ปี 2561 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 31.34 ล้านบาท

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

กำไรขั้นต้น

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 2,268.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.27 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 2,118.04 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.58 (ไม่รวมรายได้อื่น) อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงนี้เป็นผลจากการแข่งขันทางด้านราคาทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลง

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลักรวม 2,118.04 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.58 เปรียบเทียบกับปี 2560 ที่มีกำไรขั้นต้นรวม 1,221.96 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 38.33 (ไม่รวมกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ รายได้อื่น) อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนใหญ่เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นดีขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

ปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,830.53 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.88 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้นจำนวน 515.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.22 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของ ปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,314.85 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.19 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้อื่น)

โดยใน 2562 มีค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 872.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 255.23 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.37 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขาย 616.92 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพื่อระบายยูนิตคงเหลือของโครงการต่างๆ สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2562 มีจำนวน 958.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 260.45 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.32 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 697.93 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ และค่าใช้จ่ายพนักงาน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,314.85 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.19 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้อื่น) โดยเพิ่มขึ้น 115.74 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.65 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,199.11 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.62 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้อื่น) โดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2561 จำนวน 616.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.17 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.90 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มี

ค่าใช้จ่ายในการขาย 571.75 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ การประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย สำหรับค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2561 มีจำนวน 697.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.25 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 627.36 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงาน และการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560	
	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด *	3,348.82	61.56%	2,819.49	58.86%	1,709.23	61.44%
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม *	214.27	70.40%	201.36	72.20%	191.43	69.81%
ต้นทุนการบริการ *	63.45	72.16%	49.64	83.42%	38.57	96.46%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ *	32.70	34.16%	31.34	34.44%	26.51	28.92%
ค่าใช้จ่ายในการขาย **	872.15	14.71%	616.92	11.82%	571.75	17.94%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร **	958.38	16.17%	697.93	13.37%	627.36	19.68%

* เทียบกับรายได้โดยตรง

** เทียบกับรายได้รวมจากการดำเนินงานหลักของบริษัท

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2562 บริษัทได้รับส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 171.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 511.93 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากโครงการร่วมทุน คือ โครงการ มาร์ค สุขุมวิท ซึ่งมีรายได้ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยในปี 2562 โครงการ มาร์ค สุขุมวิท มีรายได้รวม 1,311.99 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีรายได้ 4,288.09 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2562 โครงการ มาร์ค สุขุมวิท มียอดขายรอการรับรู้รายได้(Backlog) คงเหลือ 152.94 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 418.28 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.06 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 42.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.15 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 460.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.82 ของรายได้รวม(ไม่รวมรายได้อื่น) ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ลดลง เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ธนาคาร

ในปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม 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

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 320.97 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.26 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 1,098.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.45

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

กำไรและอัตรากำไร	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	2,268.77	38.27%	2,118.04	40.58%	1,221.96	38.33%
กำไรจากการดำเนินงาน	775.75	12.70%	1,740.21	30.83%	196.89	5.83%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	320.97	5.26%	1,098.14	19.45%	(183.91)	-5.45%

* เฉพาะรายได้หลัก

3. สถานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ปี 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 19,592.68 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,807.49 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	388.69	1.98%	816.41	4.12%	694.99	3.53%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	117.33	0.60%	93.04	0.47%	213.69	1.09%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	51.00	0.26%	-	-	480.95	2.44%
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	10,501.95	53.60%	11,121.33	56.15%	11,927.94	60.64%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	351.68	1.79%	629.30	3.18%	391.17	1.99%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	408.46	2.08%	198.86	1.00%	172.05	0.87%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	165.27	0.84%				
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	473.97	2.42%	593.02	2.99%	142.18	0.72%
อื่นๆ	196.63	1.00%	183.13	0.92%	159.50	0.81%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,654.98	64.59%	13,635.08	68.84%	14,182.47	72.21%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	61.49	0.31%	49.38	0.25%	38.89	0.0%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	155.83	0.80%	358.64	1.81%	61.73	0.31%

สินทรัพย์	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	325.87	1.66%	374.36	1.89%	140.20	0.71%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,355.04	17.12%	2,615.87	13.21%	2,439.05	12.40%
ที่ดินรอการพัฒนา			-	-	335.33	1.70%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,740.71	13.99%	2,507.01	12.66%	2,328.20	11.84%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	23.25	0.12%	40.68	0.21%	24.24	0.12%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	75.00	0.38%	75.00	0.38%	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	188.23	0.96%	138.48	0.70%	107.38	0.55%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12.28	0.06%	12.99	0.07%	13.20	0.07%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,937.70	35.41%	6,172.40	31.16%	5,488.23	27.90%
รวมสินทรัพย์	19,592.68	100.00%	19,807.49	100.00%	19,670.70	100.00%

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ปี 2562 มีจำนวนเท่ากับ 117.33 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.60 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 93.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.47 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	22,410	20,035
3 - 6 เดือน	2,562	5,623
6 - 12 เดือน	1,576	1,496
มากกว่า 12 เดือน	1,280	44
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	27,828	27,198
รวมลูกหนี้การค้า	22,828	27,198
ลูกหนี้อื่น		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการ		
ที่เกี่ยวข้องกัน	21,421	21,002

ลูกหนี้และเงินที่รอจ่ายแก่กิจการที่		
ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,118	18,920
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46,964	25,918
รวมลูกหนี้	89,503	65,840
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้	117,331	93,038

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี 2562 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10,501.95 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.60 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 11,121.33 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.15 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	5,355,675	5,977,292
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,146,279	5,144,038
สุทธิ	10,501,954	11,121,330

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2562 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 3,355.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.12 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 2,615.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.21 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของธุรกิจอาคารสำนักงาน และการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ปี 2562 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 2,740.71 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.99 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,507.01 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.66 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ปี 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 14,136.42 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีหนี้สินรวม 14,721.95 ล้านบาท ลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลงเป็นร้อยละ 50.01 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 61.32 โดยสัดส่วนหนี้สิน และรายละเอียดของหนี้สินหลักๆ เป็นดังนี้

หนี้สิน	2562		2561 (ปรับปรุงใหม่)		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	0.97	0.01%	19.42	0.13%	13.86	0.09%
ตัวแลกเปลี่ยน	357.80	2.53%	-	-	1,012.18	6.43%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	921.82	6.52%	1,334.30	9.06%	1,404.15	8.92%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระในหนึ่งปี	1,891.77	13.38%	548.77	3.73%	2,915.68	18.53%
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	810.00	5.50%	510.00	3.24%
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,694.67	11.99%	3,889.14	26.42%	300.00	1.91%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	84.00	0.53%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	50.00	0.34%	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด	5.06	0.04%	5.65	0.04%	1.61	0.01%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	48.81	0.35%	20.57	0.14%	-	-
เงินประกันการก่อสร้าง	327.89	2.32%	342.82	2.33%	401.18	2.55%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,578.89	11.17%	1,810.66	12.30%	1,215.76	7.73%
อื่นๆ	242.26	1.71%	196.75	1.34%	174.49	1.11%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,069.96	50.01%	9,028.08	61.32%	8,032.93	51.05%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตัวแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	108.59	0.69%
หุ้นกู้ระยะยาว	3,958.00	28.00%	1,677.48	11.39%	3,870.93	24.60%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,736.09	19.35%	3,666.12	24.90%	3,464.21	22.01%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	286.49	2.03%	286.77	1.95%	150.85	0.96%
อื่นๆ	85.88	0.61%	63.51	0.43%	108.48	0.69%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,066.46	49.99%	5,693.87	38.68%	7,703.05	48.95%
รวมหนี้สิน	14,136.42	100.00%	14,721.95	100.00%	15,735.98	100.00%

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อที่ดินกับบริษัทอื่นและบุคคลภายนอกที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3,292 ล้านบาท (2561: 1,198 ล้านบาท)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,456.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,085.54 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ใน 2562 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 300.64 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆอย่างต่อเนื่อง
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน -732.10 ล้านบาท จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 3.74 ล้านบาท จากการออกตั๋วเงิน และหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อชำระตั๋วเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2562

ปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.79 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.51 เท่า จากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ปี 2562 เท่ากับ 0.07 เท่า ลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วน เท่ากับ 0.10 เท่า จากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.59 เท่า ลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.89 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่ต้องชำระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.95 เท่า ลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 2.10 เท่า เป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินต่างๆ และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท ได้แก่ ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัวจากภาวะเศรษฐกิจโลก และ จากสถานการณ์ของไวรัส Covid-19 ในปัจจุบัน ที่กระทบต่อรายได้ในภาคการท่องเที่ยวของประเทศ ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและบรรยากาศในการที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้น คาดว่าบรรยากาศจะดีขึ้นเมื่อสามารถควบคุมไวรัสได้ นอกจากนี้การปล่อยสินเชื่อโครงการของสถาบันการเงินที่เข้มงวดมากขึ้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่น่าจะกระทบต่อการดำเนินโครงการใหม่ในอนาคต ซึ่งบริษัทได้เพิ่มความระมัดระวังมากขึ้นในการดำเนินโครงการใหม่ อย่างไรก็ตามคาดว่าภาครัฐจะมีการออกนโยบายต่างๆมากขึ้น เพื่อที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจ ทั้งในภาพรวมและในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหนึ่งในภาคธุรกิจที่สำคัญของประเทศ

ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และ การเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้ จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ตามบริษัทได้ขยายผลผลิตภัณฑ์ไปยังที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงและเพื่อเพิ่มผลกำไรของสินค้ามากขึ้น

6. อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี ตลอดจนอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 6 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
3. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2564
5. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2564
6. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2564

ณ 31 ธันวาคม 2562, 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า, 1.93 เท่า, 2.92 เท่า ตามลำดับ