

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบการเงิน

- สรุปรายงานผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
ปี 2563	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการ การเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการ ดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท และบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2562	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการ การเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการ ดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท และบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2561	คุณพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5238 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่อการ การเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการ ดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท และบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน
งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับปี 2561 - 2563

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,548.13	8.25	388.69	1.98	816.41	4.12
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	134.96	0.72	110.51	0.56	93.04	0.47
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	244.80	1.30	51.00	0.26	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	8,444.74	45.01	10,501.95	53.62	11,121.33	56.15
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	151.53	0.81	351.68	1.80	629.30	3.18
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	440.86	2.35	408.46	2.09	198.86	1.00
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	397.91	2.12	165.27	0.84	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	220.43	1.17	473.97	2.42	593.02	2.99
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	115.67	0.62	196.63	1.00	183.13	0.92
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,699.03	62.35	12,648.15	64.58	13,635.08	68.84
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	32.53	0.17	61.49	0.31	49.38	0.25
เงินลงทุนในการร่วมค้า	108.51	0.58	155.83	0.80	358.64	1.81
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	201.19	1.07	325.87	1.66	374.36	1.89
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,743.79	19.95	3,355.04	17.13	2,615.87	13.21
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,684.84	14.31	2,740.71	13.99	2,507.01	12.66
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19.64	0.10	23.25	0.12	40.68	0.21
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	87.50	0.47	75.00	0.38	75.00	0.38
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	164.29	0.88	188.23	0.96	138.48	0.70
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	22.08	0.12	12.28	0.06	12.99	0.07
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,064.37	37.65	6,937.70	35.42	6,172.40	31.16
รวมสินทรัพย์	18,763.40	100.00	19,585.85	100.00	19,807.49	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	-	-	0.97	-	19.42	0.10
ตัวแลกเงินระยะสั้น	239.54	1.28	357.80	1.83	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	713.12	3.80	921.82	4.71	1,334.30	6.74
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	343.96	1.83	327.89	1.67	342.82	1.73
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	893.03	4.76	1,572.07	8.03	1,810.66	9.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,549.50	8.26	1,891.77	9.66	548.77	2.77
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10.09	0.05	5.06	0.03	5.65	0.03
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	810.00	4.09
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,290.63	17.54	1,694.67	8.65	3,889.14	19.63
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	50.00	0.25
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	45.36	0.24	48.81	0.25	20.57	0.10
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	176.32	0.94	242.26	1.24	196.75	0.99
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,261.55	38.70	7,063.13	36.06	9,028.08	45.58
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ระยะยาว	2,803.58	14.94	3,958.00	20.21	1,677.48	8.47
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,672.84	14.24	2,736.09	13.97	3,666.12	18.51
หนี้สินตามสัญญาเช่า	26.62	0.14	10.84	0.06	11.94	0.06
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	54.94	0.29	50.44	0.26	29.74	0.15
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	266.90	1.42	286.49	1.46	286.77	1.45
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	23.47	0.13	24.60	0.13	21.83	0.11
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,848.34	31.17	7,066.46	36.08	5,693.87	28.75
รวมหนี้สิน	13,109.89	69.87	14,129.59	72.14	14,721.95	74.33
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,050.00		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	4.59	860.41	4.39	860.41	4.34
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	4.66	875.27	4.47	875.27	4.42
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	105.00	0.56	105.00	0.54	105.00	0.53
ยังไม่ได้จัดสรร	3,565.37	19.00	3,371.36	17.21	3,052.58	15.41
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	247.46	1.32	244.22	1.25	192.27	0.97
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,653.50	30.13	5,456.26	27.86	5,085.54	25.67
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	18,763.40	100.00	19,585.85	100.00	19,807.49	100.00

งบกำไร/ขาดทุน สำหรับปี 2561 - 2563

งบแสดงฐานะการเงินรวม	2563		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2561 (ปรับปรุงใหม่)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขาย	6,677.50	89.71	5,439.99	89.42	4,790.47	85.41
รายได้จากกิจการโรงแรม	155.70	2.09	304.37	5.00	278.91	4.97
รายได้ค่าบริการจัดการ	89.92	1.21	87.93	1.44	59.51	1.06
รายได้ค่าเช่า	87.95	1.18	95.72	1.57	90.98	1.62
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108.81	1.46	55.78	0.92	38.49	0.69
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	263.81	4.70
รายได้อื่น	323.92	4.35	99.64	1.64	86.36	1.54
รวมรายได้	7,443.81	100.00	6,083.42	100.00	5,608.53	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	4,796.95	64.44	3,348.82	55.05	2,819.49	50.27
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	160.83	2.16	214.27	3.52	201.36	3.59
ต้นทุนการบริหารจัดการ	70.53	0.95	63.45	1.04	49.64	0.89
ต้นทุนค่าเช่า	28.16	0.38	32.70	0.54	31.34	0.56
ค่าใช้จ่ายในการขาย	981.55	13.19	872.15	14.34	616.92	11.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	754.23	10.13	958.38	15.75	697.93	12.44
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	-	14.40	0.24	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	6,792.26	91.25	5,504.16	90.48	4,416.68	78.75
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	651.55	8.75	579.27	9.52	1,191.85	21.25
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	132.59	1.78	171.99	2.83	511.93	9.13
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	784.14	10.53	751.25	12.35	1,703.78	30.38
รายได้ดอกเบี้ย	21.72	0.29	24.50	0.40	36.43	0.65
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(490.14)	(6.58)	(418.28)	(6.88)	(460.41)	(8.21)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	315.73	4.24	357.47	5.88	1,279.80	22.82
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(116.39)	(1.56)	(36.50)	(0.60)	(181.66)	(3.24)
กำไรสำหรับปี	199.34	2.68	320.97	5.28	1,098.14	19.58

งบกระแสเงินสด โดยเทียบข้อมูล ปี 2561-2563

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	315.73	357.47	1,279.80
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	134.86	146.77	141.80
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	14.35	36.92	11.74
ขาดทุน(กำไร)จากการขายสินทรัพย์	-	-	(0.14)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	14.40	(0.93)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	20.26	-	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(12.50)	-	(25.00)
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(263.81)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (กลับรายการ)	(2.16)	17.96	3.72
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(132.59)	(171.99)	(511.93)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(108.81)	(55.78)	(38.49)
ดอกเบี้ยรับ	(21.72)	(24.50)	(36.43)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	458.57	385.58	456.88
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ หนี้สินดำเนินงาน	665.99	706.83	1,017.20
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(5.43)	(3.25)	(8.91)
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	2,125.95	827.92	1,044.50
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	200.14	277.62	(238.13)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(37.50)	(209.60)	(76.81)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	253.54	119.05	(450.84)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14.38	14.18	(30.01)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(9.80)	0.71	0.21
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(274.89)	(412.48)	(138.28)
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	16.06	(14.93)	(58.35)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(679.04)	(231.77)	594.90
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(65.94)	45.51	9.13
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1.13)	2.78	(0.88)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,202.33	1,122.57	1,663.73
จ่ายดอกเบี้ย	(617.43)	(723.53)	(645.50)
รับคืนภาษีเงินได้	75.47	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(147.70)	(98.40)	(51.28)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,512.67	300.64	966.95

ข้อมูล (หน่วย: ล้านบาท)	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกันเพิ่มขึ้น	28.97	(12.11)	(10.49)
เงินสดจ่ายซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(107.58)	(836.11)	(202.08)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8.00	14.00	13.00
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(97.55)	(106.29)	(178.60)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	40.67	1.04	4.38
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	599.14
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2.33)	(3.12)	(6.07)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(232.64)	(165.27)	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	480.95
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	(5.10)	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(83.00)	(30.60)	(142.80)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2.69	3.45	166.00
เงินสดรับจากเงินปันผล	198.89	402.89	123.67
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(248.96)	(732.10)	847.09
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.97)	(18.46)	5.56
ตัวแลกเงินระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(125.00)	367.00	(1,144.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50.00	20.00	150.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(50.00)	(20.00)	(234.00)
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(50.00)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(11.97)	(7.78)	(4.57)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	450.00	810.00
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	-	(1,260.00)	(510.00)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	2,138.60	4,000.00	1,699.40
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(1,699.40)	(3,890.00)	(300.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,498.49	4,722.02	2,800.28
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(3,904.02)	(4,309.04)	(4,965.30)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(104.27)	3.74	(1,692.62)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,159.44	(427.72)	121.41
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	388.69	816.41	694.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	1,548.13	388.69	816.41

อัตราส่วนทางการเงิน	2563	2562 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)
สินทรัพย์รวม	18,763.40	19,585.85	19,807.49
หนี้สินรวม	13,109.89	14,129.60	14,721.95
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,653.50	5,456.26	5,085.54
รายได้รวม	7,443.81	6,083.42	5,608.53
ค่าใช้จ่ายรวม	6,792.26	5,504.16	4,416.68
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	199.34	320.97	1,098.14
อัตรากำไรขั้นต้น ^{1/} (%)	27.88%	38.27%	40.58%
อัตรากำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (%)	10.53%	12.35%	30.38%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	2.68%	5.28%	19.58%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	14.12%	14.25%	37.78%
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{2/} (เท่า)(ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้)	1.60	1.88	1.93
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.61	1.79	1.51
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) ^{3/} (เท่า)	0.45	0.30	0.28
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{4/} (เท่า) (ICR)	1.95	2.23	4.03
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{5/} (เท่า) (DSCR)	0.19	0.24	0.35
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (D/E)	2.32	2.59	2.89
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{6/} (เท่า)	1.87	1.95	2.10
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ^{7/} (เท่า)	11.11	11.42	5.75
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	0.02	0.03	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	48.05%	37.07%	49.85%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	32.21%	32.76%	28.76%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	39.86%	43.44%	39.65%
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	59.79%	56.41%	64.94%

หมายเหตุ :
^{1/} เฉพาะรายได้หลัก หมายถึง รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่ายบริหารจัดการ และรายได้ค่าเช่าบริการ

^{2/} หมายถึง หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่าเงินสดและ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้นและ/หรือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อ
ค้า บริษัท มีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนของ หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น
หนี้ ตลอออยู่หุ้นในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 ณ วันสิ้นปีบัญชี

^{3/} สูตรการคำนวณ : (เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด + ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) / หนี้สินหมุนเวียน

^{4/} สูตรการคำนวณ : กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

^{5/} สูตรการคำนวณ : กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบ
กำหนดภายใน 1 ปี)

^{6/} สูตรการคำนวณ : หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้น (ข้อกำหนดอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์)

^{7/} สูตรการคำนวณ : หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

14. การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

1. ภาพรวมการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และ การเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 7,443.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,360.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.36 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้รวม 6,083.42 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เมทริส พระราม 9-รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว, มาร์ซู เอกมัย 2 และ มาร์ซู ลาดพร้าว 15 รวมถึงโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ เช่น เอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์, มาเอสโตร 19, มีลเลอร์ สุขุมวิท 40, แมเนอร์ สยามบิมน้ำ และ มาร์เวสต์ หัวหิน เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์วี จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร, มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และ มอลตัน ไพรวาท เรสซิเดนซ์ อารีย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายในปี 2563 จำนวน 6,677.50 ล้านบาท แบ่งเป็น รายได้จากโครงการต่อเนื่อง จำนวน 4,231.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.37 และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 จำนวน 2,446.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.63 ของรายได้จากการขาย

บริษัทมีรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 115.70 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 304.37 ล้านบาท
- รายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 89.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 87.93 ล้านบาท
- รายได้ค่าเช่า จำนวน 87.95 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2562 จำนวน 6,083.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 474.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.47 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้รวม 5,608.53 ล้านบาท รายได้ที่เพิ่มขึ้นในปี 2562 มาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการมาเอสโตร 19 รัชดา-วิภา, มาร์เวสต์ หัวหิน และ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพมหานคร รวมทั้งโครงการพร้อมอยู่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม จตุจักร, แมเนอร์ สยามบิมน้ำ, มาเอสโตร 03 รัชดา-พระราม 9, รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา, มาเอสโตร 07 อนุสาวรีย์ชัยฯ ฯลฯ

บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 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 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ได้แก่

- รายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 278.91 ล้านบาท
- รายได้จากค่าบริหารจัดการ จำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 59.51 ล้านบาท

- รายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 90.98 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการ ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 31 โครงการ ประกอบด้วยโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายอยู่จำนวน 28 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 3 โครงการ ดังนี้

โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

- | | |
|--|--------------------------------|
| • วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาริเวอร์ ทาวเวอร์เอ | • อัสตัน สุขุมวิท 22 |
| • อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา | • เอ็ม สีลม |
| • รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา | • ซิค ดิสทริคท์ ราม53 |
| • แมเนอร์ สยามบิมน้ำ | • 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 เพอร์ฟิค วิลเลจ กรุงเทพมหานคร | • มีลเลอร์ สุขุมวิท 40 |
| • มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 | • มาร์เวสต์ หัวหิน |
| • มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ | • เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง |
| • เมทริส ลาดพร้าว | • มิวนิค สุขุมวิท 23 * |
| • มาร์ ลาดพร้าว 15 | • มาร์ เอกมัย 2 |

โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| • เมทริส พัฒนาการ-เอกมัย | • มิวนิค หลังสวน ** |
| • ไบรลล์ รัชดา-ลาดพร้าว *** | |

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

** โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี-เจวี1 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ทางบริษัทถือหุ้น 51% (ไม่นำมาจัดทำงานการเงินรวม)

*** เริ่มก่อสร้างในปี 2564

สรุปข้อมูลโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการคอนโดมิเนียม

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
วอเตอร์มาร์ค เจ้าพระยาวิเวก ทาวเวอร์เอ	ถนนเจริญนคร ระหว่าง ซอยเจริญนคร 39 และ 41	3,890	486	75,702	พร้อมเข้าอยู่	-
อภิสัน สุขุมวิท 22	ซอยสุขุมวิท 22	2,347	251	21,713	พร้อมเข้าอยู่	-
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	ถนนวิภาวดี-รังสิต บริเวณห้าแยกลาดพร้าว	2,219	490	22,535	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม สีลม	ถนนราชมรรคา นครินทร์ ระหว่างถนน สีลมและถนนสุรวงศ์	2,011	161	11,266	ปิดโครงการ	-
รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พทยา	หาดจอมเทียน พทยา	4,421	333	43,257	พร้อมเข้าอยู่	-
แมนอร์ สยามบิณฑ์	ถนนสยามบิณฑ์ ติดกระทรวงพาณิชย์ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา	4,730	1,848	65,554	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 12 ราชเทวี ^{/2}	ซอยเพชรบุรี 12 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่	664	124	4,913	ปิดโครงการ	-
มาเอสโตร 39 ^{/2}	ซอยสุขุมวิท 39	693	107	5,501	พร้อมเข้าอยู่	-
มาเอสโตร 02 ร่วมฤดี ^{/2}	ซอยร่วมฤดี 2	856	138	5,383	ปิดโครงการ	-
เอ็ม จตุจักร ^{/2}	ถนนพหลโยธิน ใกล้ BTS หมอชิตและสะพานควาย MRT กำแพงเพชรและ จตุจักร	4,494	864	32,415	พร้อมเข้าอยู่	-
เอ็ม ทองหล่อ 10 ^{/2}	เอกมัย 12	1,122	173	7,142	ปิดโครงการ	-
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	ปิดโครงการ	-
มาร์ค สุขุมวิท ^{/3}	ถนนสุขุมวิท เยื้อง ห้างสรรพสินค้า เอ็มโพเรียม	7,680	148	24,046	พร้อมเข้าอยู่	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	สถานะ โครงการ	กำหนด แล้วเสร็จ
มาเอสโตร 19 รัชดา 19 - วิภา ^{/2}	รัชดาภิเษก ซอย 19	2,085	546	19,350	พร้อมเข้าอยู่	-
มีลเลอร์ สุขุมวิท 40 ^{/7}	ถนนสุขุมวิท ซอย 40	508	24	2,946	พร้อมเข้าอยู่	-
มาร์เวสต์ หัวหิน ^{/8}	หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	1,208	336	11,312	พร้อมเข้าอยู่	-
มิวนิค สุขุมวิท 23 ^{/3}	ซอยสุขุมวิท 23	2,663	201	11,846	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พระราม 9 - รามคำแหง ^{/2}	ถนนรามคำแหง	2,373	570	21,423	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส ลาดพร้าว ^{/2}	ถนนลาดพร้าว	992	193	12,881	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู เอกมัย 2 ^{/4}	เอกมัย ซอย 2	2,522	333	13,762	พร้อมเข้าอยู่	-
มารู ลาดพร้าว 15 ^{/4}	ลาดพร้าว ซอย 15	1,874	332	12,882	พร้อมเข้าอยู่	-
เมทริส พัฒนาการ - เอกมัย ^{/2}	ถนนพัฒนาการ	1,204	341	12,585	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 1/2564
มิวนิค หลังสวน ^{/5}	ซอยต้นสน เชื่อมต่อถนนสารสิน	3,690	166	13,177	อยู่ระหว่าง ก่อสร้าง	ไตรมาส 4/2564
ไมล์ รัชดา-ลาดพร้าว ^{/9}	ลาดพร้าว ซอย 26	547	205	6,258	จะดำเนินการ ก่อสร้างในปี 2564	ไตรมาส 1/2566

โครงการแนวราบ

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

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

^{/2} พัฒนาโดย บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท จำกัด

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

^{/4} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจดี เรสซิเดนส์ จำกัด

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

^{/6} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

^{/7} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ วัน จำกัด

^{/8} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

^{/9} พัฒนาโดย บริษัท เอ็มเจวี2 จำกัด

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 18,763.40 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,585.85 ล้านบาท โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ลดลงจาก ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง และต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 13,109.89 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีหนี้สินรวม 14,129.60 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ ของบริษัททำให้เงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง และชำระหนี้เงินกู้ให้แก่สถาบันการเงิน

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 5,653.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,456.26 ล้านบาท จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 พบว่ามีสินทรัพย์รวม 19,585.85 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีจำนวน 19,807.49 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของรายการเงินสด, เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง, ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง และเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 14,129.59 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีจำนวน 14,721.95 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของเจ้าหนี้การค้า เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 5,456.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,085.54 ล้านบาท จากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

2. ผลการดำเนินงาน**รายได้รวม****เปรียบเทียบ ปี 2563 กับ ปี 2562**

รายได้รวมในปี 2563 มีจำนวน 7,443.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,360.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.36 เมื่อเทียบกับ ปี 2562 จำนวน 6,083.42 ล้านบาท ซึ่งแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้

- รายได้จากการขายจำนวน 6,677.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,237.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.75
- รายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 155.70 ล้านบาท ลดลง 148.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.85
- รายได้ค่าบริการจัดการจำนวน 89.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.26
- รายได้ค่าเช่า จำนวน 87.95 ล้านบาท ลดลง 7.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.12
- กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 108.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 53.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.07
- รายได้อื่น จำนวน 323.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 225.09

เปรียบเทียบปี 2562 กับ ปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 6,083.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 474.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.47 เมื่อเทียบกับ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 5,608.53 ล้านบาท ซึ่งแบ่งรายละเอียดได้ดังนี้

- รายได้จากการขายจำนวน 5,439.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 649.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.56
- รายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.13
- รายได้ค่าบริหารจัดการจำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.76
- รายได้ค่าเช่า จำนวน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.21
- กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 55.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.92
- รายได้อื่น จำนวน 99.64 ล้านบาท ลดลง 250.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.55

โครงสร้างรายได้ของบริษัท ปี 2563, ปี 2562 และปี 2561 มีดังนี้

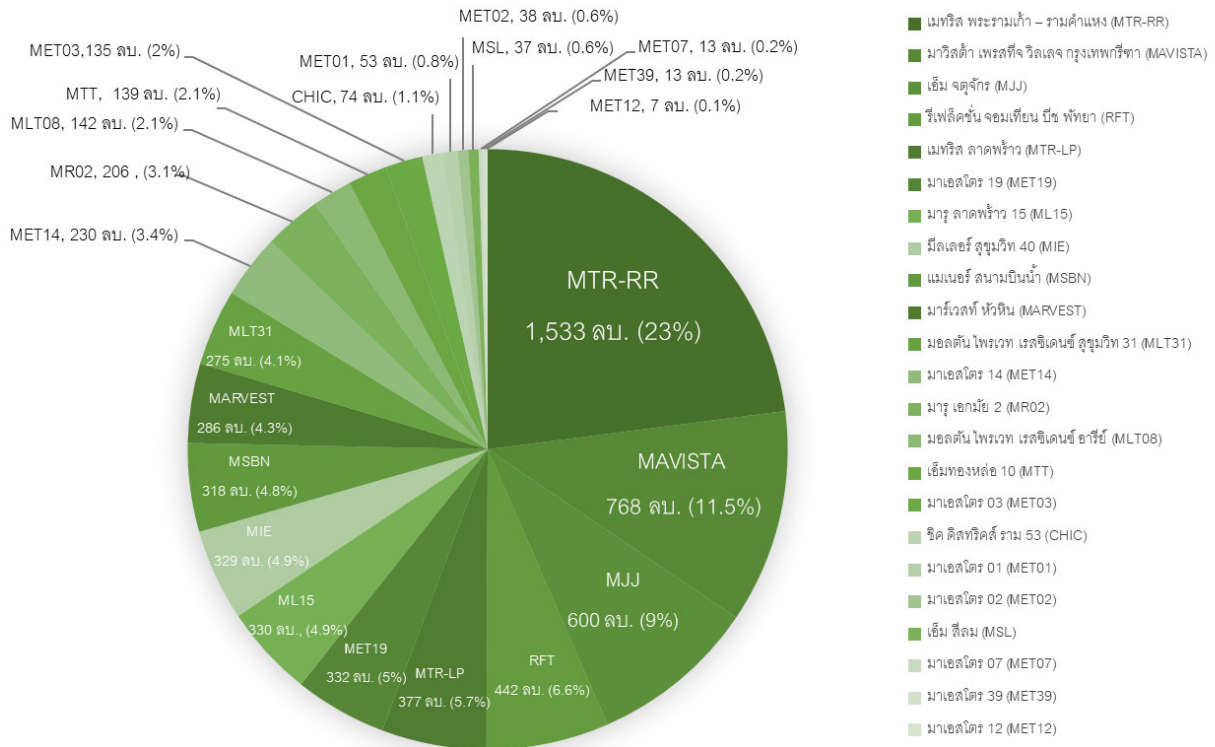
รายได้(งบการเงินรวม)	ปี 2563		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด						
วอเตอร์มาร์ค	-	-	-	-	21.00	0.37%
อภัสตัน สุขุมวิท22	-	-	15.55	0.26%	27.50	0.49%
รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา	441.83	5.94%	371.60	6.11%	541.66	9.66%
อีควิน็อกซ์ พหล-วิภา	-	-	-	-	14.00	0.25%
เอ็ม ลาดพร้าว	-	-	213.38	3.51%	113.72	2.03%
เอ็ม สีลม	36.75	0.49%	166.46	2.74%	395.87	7.06%
ซิค ดิสทริคส์ ราม53	74.00	0.99%	126.50	2.08%	140.95	2.51%
มาเอสโตร 39	12.72	0.17%	5.99	0.10%	59.34	1.06%
แมนอร์ สนามบินน้ำ	318.29	4.28%	780.22	12.83%	241.13	4.30%
มาเอสโตร 02	37.70	0.51%	56.67	0.93%	82.84	1.48%
มาเอสโตร 12	6.57	0.09%	-	-	-	-
เอ็มทองหล่อ 10	139.20	1.87%	20.16	0.33%	103.50	1.85%
เอ็ม จตุจักร	600.17	8.06%	922.71	15.17%	1,190.72	21.23%
มาเอสโตร 01	53.32	0.72%	32.44	0.53%	168.29	3.00%
มาเอสโตร 03	135.48	1.82%	402.20	6.61%	845.02	15.07%
มาเอสโตร 14	229.78	3.09%	97.92	1.61%	451.93	8.06%
มาเอสโตร 07	12.98	0.17%	371.04	6.10%	393.00	7.01%
มาเอสโตร 19	332.42	4.47%	1,167.47	19.19%	-	-
มาวิสต้า กรุงเทพมหานคร	768.00	10.32%	418.80	6.88%	-	-
มาร์เวสต์ หัวหิน	285.76	3.84%	270.88	4.45%	-	-
มีลเลอร์ สุขุมวิท 40	329.47	4.43%	-	-	-	-
เมทริส พระรามเก้า – รามคำแหง	1,533.25	20.60%	-	-	-	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31	275.06	3.70%	-	-	-	-
เมทริส ลาดพร้าว	377.10	5.07%	-	-	-	-
มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์	142.00	1.91%	-	-	-	-
มารู ลาดพร้าว 15	330.09	4.43%	-	-	-	-
มารู เอกมัย 2	205.56	2.76%	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายหน่วยในโครงการอาคารชุด	6,677.50	89.71%	5,439.99	89.42%	4,790.47	85.41%

รายได้(งบการเงินรวม)	ปี 2563		2562 (ปรับปรุงใหม่)		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากกิจการโรงแรม	155.71	2.09%	304.37	5.00%	278.91	4.97%
รายได้ค่าบริการจัดการ	89.92	1.21%	87.93	1.45%	59.51	1.06%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	87.95	1.18%	95.72	1.57%	90.98	1.62%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108.81	1.46%	55.78	0.92%	38.49	0.69%
รายได้อื่น	323.92	4.35%	99.64	1.64%	350.17	6.24%
รวมรายได้	7,443.81	100.00%	6,083.42	100.00%	5,608.53	100.00%

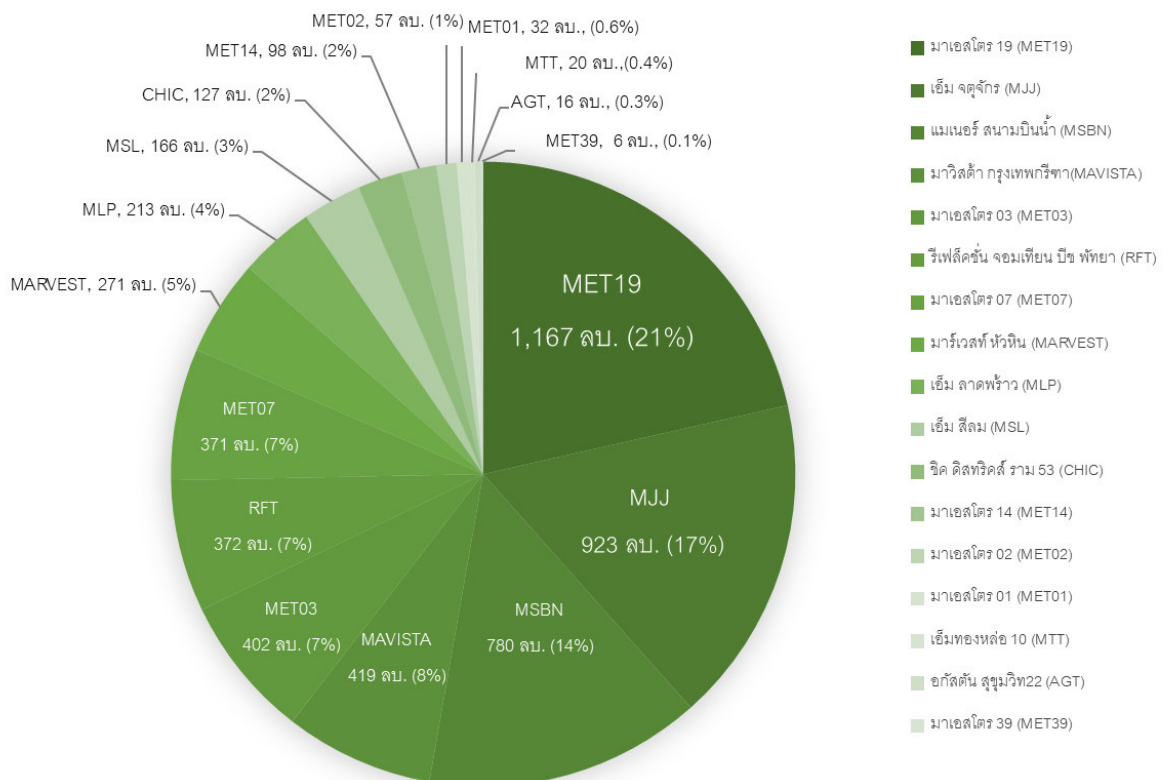
รายได้จากการขาย

บริษัทมีรายได้จากการขายในปี 2563 จำนวน 6,677.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,237.51 ล้านบาท จากจำนวนโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 23 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน รวมทั้งมีการจัดโปรโมชั่นด้านการขายเพิ่มขึ้นโดยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 แบ่งเป็นรายได้จากโครงการต่อเนื่องจำนวน 4,231.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.37 โดยส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม จตุจักร, รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา, มาเอสโตร 19, แมเนอร์ สนามบินน้ำ และมาร์เวสต์ หัวหิน เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากโครงการบ้านเดี่ยวระดับชูปเปอร์ลักซ์ชีวรี จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯกรีฑา, มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 31 และ มอลตัน ไพรเวท เรสซิเดนซ์ อารีย์ และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 จำนวน 2,446 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.63 โดยเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ เมทริส พระรามเก้า - รามคำแหง, เมทริส ลาดพร้าว , มารู ลาดพร้าว 15 และ มารู เอกมัย 2 ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีจำนวนโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์รวม 17 โครงการ รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ แบ่งเป็นรายได้จากโครงการต่อเนื่องจำนวน 3,582.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.86 โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่หลายโครงการ ได้แก่ เอ็ม จตุจักร, แมเนอร์ สนามบินน้ำ, มาเอสโตร 03 และ รีเฟล็กซ์ จอมเทียน บีช พัทยา เป็นต้น และรายได้จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2562 จำนวน 1,857.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.14 โดยเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ มาเอสโตร 19, มาร์เวสต์ หัวหิน และ มาวิสต้า เพรสทีจ วิลเลจ กรุงเทพฯกรีฑา

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2563



รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ปี 2562



ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ*	61,678	59,428
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว*	52,440	46,008
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา* (ร้อยละ)	85	77
จำนวนเงินตามหนังสือจะซื้อขายที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้*	6,430	12,132
*รวมโครงการร่วมทุน(Joint venture)		

รายได้จากกิจการโรงแรม

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรม เซนทรา มาร์วิส รีสอร์ท จอมเทียน, โรงแรมเมเว่น สไตลิส โฮเทล แบงค็อก และ โรงแรมเมเว่น สไตลิส โฮเทล หัวหิน เป็นจำนวนเงินรวม 155.70 ล้านบาท ลดลง 148.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.85 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จำนวน 304.37 ล้านบาท เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้โรงแรมของกลุ่มบริษัทต้องปิดให้บริการในช่วงเดือนเมษายน - มิถุนายน 2563 ประกอบกับการปิดการเดินทางเข้า-ออกระหว่างประเทศ ส่งผลให้ยอดผู้เข้าพักลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามทำเลที่ตั้งโรงแรมของกลุ่มบริษัทอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้เริ่มมีลูกค้ากลับเข้ามาใช้บริการ ประกอบกับได้ลูกค้าจากการจัดสัมมนาของหน่วยงานราชการและภาคเอกชนเข้ามาเสริม ทำให้ธุรกิจโรงแรมเริ่มมีรายได้กลับเข้ามา

ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรม ได้แก่ โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา, โรงแรม เซนทรา มาร์วิส รีสอร์ท จอมเทียน และ โรงแรมเมเว่น สไตลิส โฮเทล แบงค็อก จำนวนเงินรวม 304.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 25.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.13 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากกิจการโรงแรม 278.91 ล้านบาท จากการเปิดให้บริการของ โรงแรมเมเว่น สไตลิส โฮเทล แบงค็อก

อัตราการเข้าพัก (Occupancy rate)

อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	2563	2562	2561
โรงแรมมาราเกซ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	34	59	66
โรงแรมเซนทรา มาร์วิส รีสอร์ท จอมเทียน	35	75	63
โรงแรมเมเว่น สไตลิส โฮเทล แบงค็อก	21	60	42
โรงแรมเมเว่น สไตลิส โฮเทล หัวหิน	24	-	-

รายได้ค่าบริการจัดการ

ปี 2563 บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 89.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.26 เมื่อเทียบกับปี 2562

ปี 2562 บริษัทมีรายได้ค่าบริการจัดการ (บริหารจัดการจากการรับบริหารงานในโครงการร่วมทุน และบริหารงานนิติบุคคลในโครงการอาคารชุดแก่บุคคลภายนอก) จำนวน 87.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.76 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากการรับบริหารจัดการ 59.51 ล้านบาท จากการรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่มมากขึ้น

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากค่าเช่าและบริการ (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวน 87.95 ล้านบาท ลดลง 7.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.12 จากการลดค่าเช่าช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้เท่ากับ 95.72 ล้านบาท

ปี 2562 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและบริการ (อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์) จำนวนเงิน 95.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.21 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้เท่ากับ 90.98 ล้านบาท

รายได้อื่น

ปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 323.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 224.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 225.09 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีรายได้ 99.64 ล้านบาท โดยรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากรายได้จากลูกค้าที่ผิดสัญญาในโครงการต่างๆ

ปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่นรวม 99.64 ล้านบาท ลดลง 250.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.55 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้อื่นรวม 350.17 ล้านบาท สาเหตุจากปี 2561 มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 263.81 ล้านบาท ซึ่งปี 2562 ไม่มีรายการส่วนนี้

ต้นทุนขาย (โครงการอสังหาริมทรัพย์)

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 4,796.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,448.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.24 เมื่อเทียบกับปี 2562 จำนวน 3,348.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้น สัดส่วนต้นทุนขายในปี 2563 เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 71.84 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสัดส่วนต้นทุนขายร้อยละ 61.56 จากการส่งเสริมการขายทางด้านราคา

ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายจำนวน 3,348.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 529.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.77 เมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 2,819.49 ล้านบาท เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยในโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้น และสัดส่วนต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 61.56 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีอัตราร้อยละ 58.86 ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 160.83 ล้านบาท และ 70.53 ล้านบาท ตามลำดับ หากเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนพบว่า ต้นทุนจากกิจการโรงแรม ลดลง 53.44 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่ลดลงจากการปิดบริการในช่วงไตรมาส 2 และต้นทุนบริหารจัดการ ลดลงเล็กน้อยจำนวน 7.08 ล้านบาท เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2563 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม และสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการ ต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 103.29 และ 78.44 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ ร้อยละ 70.40 และ 72.16 ตามลำดับ (ต้นทุนกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ มีส่วนของค่าใช้จ่ายคงที่ เมื่อรายได้ลดลงจึงทำให้สัดส่วนต้นทุนเมื่อเทียบกับรายได้เพิ่มขึ้น)

ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ จำนวน 214.27 ล้านบาท และ 63.45 ล้านบาท ตามลำดับ หากเทียบกับปี 2561 พบว่าต้นทุนจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น จำนวน 12.91 ล้านบาท และต้นทุนบริหารจัดการเพิ่มขึ้น จำนวน 13.81 ล้านบาท ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นมาจากการเปิดให้บริการของโรงแรมเมเว่น สโติลิส โฮเทล แบงค็อก และการรับบริหารงานที่เพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้ในปี 2562 สัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม ต่อรายได้จากกิจการโรงแรม และสัดส่วนต้นทุนบริหารจัดการ ต่อรายได้ค่าบริหารจัดการ คิดเป็นร้อยละ 70.40 และ 72.16 ตามลำดับ ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนต้นทุนจากกิจการโรงแรม และต้นทุนบริหารจัดการ ร้อยละ 72.40 และ 83.42 ตามลำดับ

ต้นทุนการเช่า

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนการเช่าจากกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ จำนวน 28.16 ล้านบาท ลดลง 4.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.88 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 32.70 ล้านบาท

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

กำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก

ปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก 1,954.60 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 27.88 ลดลง 314.17 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีกำไรขั้นต้น 2,268.77 และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 38.27 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง เนื่องจากการแข่งขันทางด้านราคาและการเพิ่มการส่งเสริมการขายต่างๆ

ปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากรายได้หลัก 2,268.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 38.27 เพิ่มขึ้น 150.73 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรขั้นต้น 2,118.04 ล้านบาท และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.58 อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 ลดลงจากปี 2561 จากการแข่งขันทางด้านราคาทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

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

ปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,735.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 94.75 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 5.18 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม 1,830.53 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2563 เท่ากับ 981.55 เพิ่มขึ้นจำนวน 109.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.54 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 872.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพื่อระบายยูนิตคงเหลือของโครงการต่างๆ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2563 เท่ากับ 754.23 ลดลงจำนวน 204.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.30 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีค่าใช้จ่ายบริหารจำนวน 958.38 ล้านบาท ลดลงจากการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายที่ลดลง

พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่า ปี 2563 มีสัดส่วนร้อยละ 24.76 ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 30.88

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายปี 2563 จำนวน 981.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.00 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 14.71
- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2563 จำนวน 754.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.76 ของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 16.17

ปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 1,830.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 515.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.88 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 1,314.85 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2562 เท่ากับ 872.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 255.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.37 เมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 616.92 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพื่อระบายยูนิตคงเหลือของโครงการต่างๆ
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2562 เท่ากับ 958.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 260.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.32 เมื่อเทียบกับปี 2561 จำนวน 697.93 ล้านบาท โดยส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ และ ค่าใช้จ่ายพนักงาน

พิจารณาถึงสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่าปี 2562 มีสัดส่วนร้อยละ 30.88 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีสัดส่วนร้อยละ 25.19

- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 14.71 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 11.82
- สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 16.17 เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสัดส่วนเท่ากับ ร้อยละ 13.37

สัดส่วนต้นทุนและค่าใช้จ่าย	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้	ล้านบาท	สัดส่วน/รายได้
ต้นทุนขายหน่วยในโครงการอาคารชุด *	4,796.95	71.84%	3,348.82	61.56%	2,819.49	58.86%
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม *	160.83	103.29%	214.27	70.40%	201.36	72.20%
ต้นทุนการบริการ *	70.53	78.44%	63.45	72.16%	49.64	83.42%
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ *	28.16	32.02%	32.70	34.16%	31.34	34.44%
ค่าใช้จ่ายในการขาย **	981.55	14.00%	872.15	14.71%	616.92	11.82%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร **	754.23	10.76%	958.38	16.17%	697.93	13.37%

*เทียบกับรายได้ตรง

**เทียบกับรายได้รวมของธุรกิจหลัก

ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2563 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 132.59 ล้านบาท ลดลง 39.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.91 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 171.99 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการร่วมทุน MARQUE Sukhumvit ลดลง ในขณะที่โครงการร่วมทุน MUNIQ Sukhumvit23 เพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์

ปี 2562 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 171.99 ล้านบาท ลดลง 339.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.40 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีจำนวน 511.93 ล้านบาท สาเหตุหลักจากโครงการร่วมทุน มาร์ค สุขุมวิท มีรายได้ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 โดยในปี 2562 โครงการ มาร์ค สุขุมวิท มีรายได้รวม 1,311.99 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีรายได้ 4,288.09 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 490.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.18 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 418.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงิน ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่า ปี 2563 มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 6.99 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 7.06

ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินซึ่งประกอบด้วยดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม จำนวน 418.28 ล้านบาท ลดลง 42.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.06 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 460.41 ล้านบาท

พิจารณาถึงสัดส่วนต้นทุนทางการเงิน ต่อ รายได้รวม (ไม่รวมรายได้อื่น) พบว่า ปี 2562 มีสัดส่วนดังกล่าวร้อยละ 7.06 ลดลงจากปี 2561 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 8.82 เนื่องจากชำระคืนเงินกู้ธนาคารจึงทำให้มีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลง

กำไรสุทธิ

ปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิ 119.34 ล้านบาท ลดลง 121.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.89 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีกำไรสุทธิ 320.97 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ และ ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ทำให้อัตรากำไรสุทธิในปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 2.68 ลดลงจากร้อยละ 5.28 ในปี 2562

ปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิ 320.97 ล้านบาท ลดลง 777.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.77 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิ 1,098.14 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย (โครงการอสังหาริมทรัพย์) ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร และในปี 2562 บริษัทไม่มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา นอกจากนี้ปี 2561 มีส่วนแบ่งจากเงินลงทุนร่วมค้าจำนวน 511.93 ล้านบาท ขณะที่ปี 2562 มีเพียง 171.99 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 5.28 ลดลงจากปี 2561 ที่ร้อยละ 19.58

กำไรและอัตรากำไร	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรขั้นต้น*	1,954.60	27.88%	2,268.77	38.27%	2,118.04	40.58%
กำไรจากการดำเนินงาน	784.14	10.53%	751.25	12.35%	1,703.78	30.38%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	199.34	2.68%	320.97	5.28%	1,098.14	19.58%

* เฉพาะรายได้หลัก

3. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 18,763.40 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสินทรัพย์รวม 19,585.85 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนสินทรัพย์ และรายละเอียดของสินทรัพย์หลักๆ ดังนี้

สินทรัพย์	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,548.13	8.25%	388.69	1.98%	816.41	4.12%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	134.96	0.72%	110.51	0.56%	93.04	0.47%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	244.80	1.30%	51.00	0.26%	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างก่อสร้าง	8,444.74	45.01%	10,501.95	53.62%	11,121.33	56.15%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	151.53	0.81%	351.68	1.80%	629.30	3.18%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	440.86	2.35%	408.46	2.09%	198.86	1.00%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	397.91	2.12%	165.27	0.84%		
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	220.43	1.17%	473.97	2.42%	593.02	2.99%
อื่นๆ	115.67	0.62%	196.63	1.00%	183.13	0.92%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,699.03	62.35%	12,648.15	64.58%	13,635.08	68.84%

สินทรัพย์	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	32.53	0.17%	61.49	0.31%	49.38	0.25%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	108.51	0.58%	155.83	0.80%	358.64	1.81%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	201.19	1.07%	325.87	1.66%	374.36	1.89%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,743.79	19.95%	3,355.04	17.13%	2,615.87	13.21%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,684.84	14.31%	2,740.71	13.99%	2,507.01	12.66%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19.64	0.10%	23.25	0.12%	40.68	0.21%
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	87.50	0.47%	75.00	0.38%	75.00	0.38%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	164.29	0.88%	188.23	0.96%	138.48	0.70%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	22.08	0.12%	12.28	0.06%	12.99	0.07%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,064.37	37.65%	6,937.70	35.42%	6,172.40	31.16%
รวมสินทรัพย์	18,763.40	100.00%	19,585.85	100.00%	19,807.49	100.00%

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ 31 ธันวาคม 2563 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 134.96 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.72 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวน 110.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.56 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้ค้างค่านับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	10,424	19,703
3 - 6 เดือน	3,298	566
6 - 12 เดือน	997	455
มากกว่า 12 เดือน	674	280
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	15,393	21,004
ลูกหนี้อื่น		
ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22,038	21,421

ลูกหนี้และเงินที่ตรงจ่ายแก่กิจการที่		
ไม่เกี่ยวข้องกัน	31,540	21,118
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	65,990	46,964
รวมลูกหนี้	119,568	89,503
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	134,961	110,507

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 8,444.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.01 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวน 10,501.95 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.62 ของสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	3,048,010	5,355,675
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	5,396,728	5,146,279
สุทธิ	8,444,738	10,501,954

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 3,743.79 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.95 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีจำนวน 3,355.04 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.13 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของธุรกิจอาคารสำนักงาน และการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (สุทธิ)

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ จำนวน 2,684.84 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.31 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 2,740.71 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.99 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม 13,109.89 ล้านบาท ลดลง 1,019.71 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีหนี้สินรวม 14,129.60 ล้านบาท หนี้สินรวมที่ลดลงเกิดจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ และการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ทั้งนี้สัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 55.39 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีสัดส่วนร้อยละ 49.99 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินหลักๆ เป็นดังนี้

หนี้สิน	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	0.97	0.01%	19.42	0.13%
ตัวแลกเปลี่ยน	239.54	1.83%	357.80	2.53%	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	713.12	5.44%	921.82	6.52%	1,334.30	9.06%
เงินประกันการก่อสร้าง	343.96	2.62%	327.89	2.32%	342.82	2.33%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	893.03	6.81%	1,572.07	11.13%	1,810.66	12.30%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินชำระในหนึ่งปี	1,549.50	11.82%	1,891.77	13.39%	548.77	3.73%
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	810.00	5.50%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด	10.09	0.08%	5.06	0.04%	5.65	0.04%
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,290.63	25.10%	1,694.67	11.99%	3,889.14	26.42%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	50.00	0.34%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	45.36	0.35%	48.81	0.35%	20.57	0.14%
อื่นๆ	176.32	1.34%	242.26	1.71%	196.75	1.34%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	7,261.55	55.39%	7,063.13	49.99%	9,028.08	61.32%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ตัวแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	2,803.58	21.39%	3,958.00	28.01%	1,677.48	11.39%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,672.84	20.39%	2,736.09	19.36%	3,666.12	24.90%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	266.90	2.04%	286.49	2.03%	286.77	1.95%
อื่นๆ	105.03	0.80%	85.88	0.61%	63.51	0.43%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,848.34	44.61%	7,066.46	50.01%	5,693.87	38.68%
รวมหนี้สิน	13,109.89	100.00%	14,129.59	100.00%	14,721.95	100.00%

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	2,565	3,292
สัญญาจะซื้อจะขายหุ้น	1,255	1,510

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,653.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 5,456.26 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากการกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	15.22%	860.41	15.77%	860.41	16.92%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	15.48%	875.27	16.04%	875.27	17.21%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว	105.00	1.86%	105.00	1.92%	105.00	2.06%
ยังไม่ได้จัดสรร	3,565.37	63.06%	3,371.36	61.79%	3,052.58	60.02%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	247.46	4.38%	244.22	4.48%	192.27	3.78%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,653.50	100.00%	5,456.26	100.00%	5,085.53	100.00%

4. สภาพคล่องและความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,512.67 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆอย่างต่อเนื่อง
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 248.96 ล้านบาท จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การซื้อที่ดิน

สำหรับพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 104.27 ล้านบาท จากการชำระคืนตัวแลกเงินและหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2563 รวมทั้งการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.61 เท่า ลดลงจากปี 2562 ที่มีอัตราส่วนเท่ากับ 1.79 เท่า สำหรับอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.23 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ปี 2562 ที่มีอัตราส่วน เท่ากับ 0.07 เท่า จากการเพิ่มขึ้นของ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินต่างๆ และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

5. ปัจจัยที่มีผลต่อฐานะการเงิน หรือ ผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัท ได้แก่ ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัวจากภาวะเศรษฐกิจโลก และ จากสถานการณ์ของไวรัส COVID-19 ในปัจจุบัน ที่กระทบต่อรายได้ในภาคการท่องเที่ยวของประเทศ ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและบรรยากาศในการที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระยะสั้น ซึ่งคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นเมื่อสามารถควบคุมไวรัสได้ นอกจากนี้การปล่อยสินเชื่อโครงการของสถาบันการเงินที่เข้มงวดมากขึ้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจจะกระทบต่อการดำเนินโครงการใหม่ในอนาคต ซึ่งบริษัทได้เพิ่มความระมัดระวังมากขึ้นในการดำเนินโครงการใหม่ อย่างไรก็ตามคาดว่าภาครัฐจะมีการออกนโยบายต่างๆมากขึ้น เพื่อที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจ ทั้งในภาพรวมและในภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหนึ่งในภาคธุรกิจที่สำคัญของประเทศ

ปัจจัยทางสภาพเศรษฐกิจ ยังมีปัจจัยทางด้านการขยายตัวของเมือง และ การเพิ่มขึ้นของระบบรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จากนโยบายการเพิ่มระบบขนส่งมวลชน ที่ส่งผลในแง่บวกต่อการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งการขยายตัวนี้จะช่วยส่งเสริมให้เกิดความต้องการในที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองและตามแนวรถไฟฟ้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด อย่างไรก็ตามบริษัทได้ขยายผลิตภัณฑ์ไปยังที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงและเพื่อเพิ่มความหลากหลายของสินค้ามากขึ้น

6. อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นปีบัญชี ตลอดจนอายุของหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5:1 (สามจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับหุ้นกู้จำนวน 7 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2564
2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2564
3. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
5. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
6. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565
7. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.60 เท่า, 1.88 เท่า, 1.93 เท่า ตามลำดับ

7. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

ด้านสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.61 เท่า ลดลงจากปี 2562 ที่ 1.79 เท่า สาเหตุหลักจากหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากส่วนของหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และทรัพย์สินหมุนเวียนที่ลดลงจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.79 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่ 1.51 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของหนี้หุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,194.47 ล้านบาท

ด้านความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะธุรกิจหลัก)

ปี 2563 อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเท่ากับร้อยละ 27.88 ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 38.27 สาเหตุหลักจากการแข่งขันทางด้านราคาและการจัดโปรโมชั่นเร่งยอดขาย ระบายสินค้าคงเหลือ โดยลดราคาบางห้องที่มีทำเลทอง เพื่อสำรองเงินสดในสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ที่มีความไม่แน่นอนทางด้านเศรษฐกิจ

ปี 2562 บริษัทอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลักเท่ากับร้อยละ 38.27 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 40.58 อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงนี้เป็นผลจากการแข่งขันทางด้านราคาทำให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลง ซึ่งไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

อัตรากำไรสุทธิ

ปี 2563 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 2.68 ลดลงจาก ร้อยละ 5.28 ในปี 2562 สาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงจากการแข่งขันทางด้านราคาและการจัดโปรโมชั่นเร่งยอดขาย ระบายสินค้าคงเหลือ เพื่อสำรองเงินสดในสถานการณ์โรคระบาด COVID-19 ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิลดลงตามไปด้วย

ปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 5.28 ลดลงจาก ร้อยละ 19.58 ในปี 2561 สาเหตุหลักจากปี 2561 มีส่วนแบ่งจากเงินลงทุนร่วมค้าจำนวน 511.93 ล้านบาท ขณะที่ปี 2562 มีเพียง 171.99 ล้านบาท

ด้านนโยบายทางการเงิน

อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.32 เท่า ลดลงจาก 2.59 เท่า ในปี 2562 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง ลดลง 697.04 ล้านบาท และ 405.53 ล้านบาทตามลำดับ รวมทั้งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมจำนวน 197.24 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.59 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2561 ที่ 2.89 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของหุ้นกู้ระยะสั้นจำนวน 810.00 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมจำนวน 370.73 ล้านบาท

อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ (Debt / Equity Ratio) เท่ากับ 1.60 เท่า ลดลงจากปี 2562 ที่ 1.88 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง ลดลง 697.04 ล้านบาท และ 405.53 ล้านบาทตามลำดับ รวมทั้งส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมจำนวน 197.24 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีอัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.88 เท่า ลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2561 ที่ 1.93 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของหุ้นกู้ระยะสั้นจำนวน 810 ล้านบาท (ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย) และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมจำนวน 370.73 ล้านบาท

ด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย และภาระผูกพันอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 1.95 เท่า ลดลงจาก 2.23 เท่า ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 2.23 เท่า ลดลงจาก 4.03 เท่า ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นจำนวน 515.68 ล้านบาท จึงทำให้กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ลดลงจาก 1,228.27 ล้านบาท เหลือ 603.76 ล้านบาท รวมถึงปี 2561 มีส่วนแบ่งจากเงินลงทุนร่วมค้าจำนวน 511.93 ล้านบาท ขณะที่ปี 2562 มีเพียง 171.99 ล้านบาท

ความสามารถชำระผูกพัน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 0.19 เท่า, 0.24 เท่า และ 0.35 เท่าตามลำดับ แต่เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เป็นหนี้สินที่มีเงื่อนไขในการชำระคืนต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า ซึ่งหากไม่รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันก็จะสูงขึ้น สำหรับการชำระภาระผูกพันในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี นั้น บริษัทฯ จะชำระคืนโดยใช้แหล่งเงินจากวงเงินต่างๆ ที่มีกับสถาบันการเงิน รวมทั้งการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมด้วย