

### ส่วนที่ 3.4 งบการเงิน

- สรุปรายงานผู้สอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
ปี 2565	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงิน แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและ กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2566	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงิน แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและ กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2567	คุณมณี รัตนบรรณกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 5313 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงิน แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและ กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทและบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

**ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน**  
**งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567**

งบการเงินรวม	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	272.37	1.54	362.29	2.09	1,007.51	6.12
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	153.99	0.87	123.29	0.71	145.12	0.88
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	142.90	0.81	266.60	1.53	268.63	1.63
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,352.36	58.56	10,119.09	58.26	6,677.04	40.55
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	120.15	0.68	200.99	1.16	213.32	1.30
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	167.88	0.97	66.49	0.40
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4.98	0.03	11.55	0.07	35.98	0.22
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39.66	0.22	40.83	0.23	45.31	0.27
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>11,086.41</b>	<b>62.71</b>	<b>11,292.69</b>	<b>65.02</b>	<b>8,459.40</b>	<b>51.37</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	215.36	1.22	14.05	0.08	19.94	0.12
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-	-	796.42	4.84
เงินลงทุนในการร่วมค้า	560.36	3.17	340.02	1.96	225.52	1.37
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	274.45	1.55	254.84	1.47	398.63	2.42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,076.07	17.40	2,984.97	17.19	4,126.74	25.06
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,980.59	11.20	2,022.77	11.65	2,063.24	12.53
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.88	0.11	21.60	0.12	19.30	0.12
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	100.00	0.57	87.50	0.50	87.50	0.53
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมการตัดบัญชี	251.60	1.42	246.66	1.42	181.17	1.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	114.23	0.65	103.15	0.59	88.76	0.54
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,591.54</b>	<b>37.29</b>	<b>6,075.56</b>	<b>34.98</b>	<b>8,007.22</b>	<b>48.63</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>17,677.95</b>	<b>100.00</b>	<b>17,368.25</b>	<b>100.00</b>	<b>16,466.62</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	8.50	0.05	1.15	0.01	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	41.15	0.23	43.03	0.25	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	85.00	0.48	172.00	0.99	150.00	0.91
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39.58	0.22	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	353.79	2.00	370.24	2.13	406.57	2.47

งบการเงินรวม	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	129.78	0.73	138.37	0.80	155.58	0.94
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	233.21	1.32	371.83	2.14	282.62	1.72
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,126.52	12.03	813.66	4.68	619.02	3.76
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด						
ชำระภายในหนึ่งปี	4.46	0.03	3.81	0.02	8.93	0.05
หุ้นกู้ระยะสั้น	148.99	0.84	-	-	-	-
หุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,054.93	17.28	1,818.40	10.47	2,813.16	17.08
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.95	0.02	9.45	0.05	19.15	0.12
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	120.71	0.69	131.66	0.76	125.44	0.76
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>6,350.57</b>	<b>35.92</b>	<b>3,873.60</b>	<b>22.30</b>	<b>4,580.47</b>	<b>27.81</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	90.00	0.51	90.00	0.52	40.49	0.25
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,152.08	17.83	4,663.80	26.85	3,511.48	21.32
หุ้นกู้ระยะยาว	3,249.36	18.38	3,666.50	21.11	2,962.13	17.99
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21.94	0.12	20.72	0.12	23.23	0.14
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	68.01	0.38	60.13	0.35	51.09	0.31
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	310.92	1.76	307.48	1.77	299.38	1.82
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	65.63	0.38	44.12	0.25	38.43	0.23
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,957.94</b>	<b>39.36</b>	<b>8,852.75</b>	<b>50.97</b>	<b>6,926.23</b>	<b>42.06</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>13,308.51</b>	<b>75.28</b>	<b>12,726.35</b>	<b>73.27</b>	<b>11,506.70</b>	<b>69.87</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนจดทะเบียน	946.45		1,050.00		1,050.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	860.41	4.87	860.41	4.95	860.41	5.23
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	875.27	4.95	875.27	5.04	875.27	5.32
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	105.00	0.59	105.00	0.61	105.00	0.64
ยังไม่ได้จัดสรร	2,241.24	12.68	2,510.31	14.46	2,839.62	17.24
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	289.46	1.64	291.80	1.68	279.70	1.70
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,371.38	24.73	4,642.79	26.74	4,960.00	30.13
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						
บริษัทย่อย	(1.94)	(0.01)	(0.89)	(0.01)	(0.08)	0.00
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,369.44</b>	<b>24.72</b>	<b>4,641.90</b>	<b>26.73</b>	<b>4,959.92</b>	<b>30.13</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>17,677.95</b>	<b>100.00</b>	<b>17,368.25</b>	<b>100.00</b>	<b>16,466.62</b>	<b>100.00</b>

## งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขาย	1,668.97	66.33	1,640.05	73.32	2,371.71	79.54
รายได้จากกิจการโรงแรม	290.86	11.56	266.92	11.93	177.08	5.94
รายได้ค่าบริการจัดการ	193.24	7.68	82.07	3.67	78.89	2.65
รายได้ค่าเช่า	208.89	8.30	174.52	7.80	132.74	4.45
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57.24	2.27	19.96	0.89	134.48	4.51
รายได้อื่น	97.05	3.86	53.35	2.39	87.07	2.91
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,516.25</b>	<b>100.00</b>	<b>2,236.87</b>	<b>100.00</b>	<b>2,981.97</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขาย	1,260.84	50.11	1,107.45	49.51	1,714.86	57.51
ต้นทุนจากกิจการโรงแรม	184.17	7.32	180.61	8.07	136.38	4.57
ต้นทุนการบริหารจัดการ	117.93	4.69	69.55	3.11	67.31	2.26
ต้นทุนค่าเช่า	50.89	2.02	47.69	2.13	40.66	1.36
ค่าใช้จ่ายในการขาย	259.55	10.31	316.16	14.14	365.24	12.25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	550.45	21.88	580.34	25.94	630.19	21.13
ค่าใช้จ่ายและประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับคดีความ	28.41	1.13	26.75	1.20	62.43	2.09
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,452.24</b>	<b>97.46</b>	<b>2,328.55</b>	<b>104.10</b>	<b>3,017.07</b>	<b>101.18</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงิน ลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>64.01</b>	<b>2.54</b>	<b>(91.68)</b>	<b>(4.10)</b>	<b>(35.10)</b>	<b>(1.18)</b>
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4.12	0.16	106.81	4.78	147.53	4.95
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>68.13</b>	<b>2.71</b>	<b>15.13</b>	<b>0.68</b>	<b>112.43</b>	<b>3.77</b>
รายได้ทางการเงิน	35.90	1.43	42.79	1.91	43.27	1.45
ต้นทุนทางการเงิน	(400.80)	(15.93)	(427.00)	(19.09)	(504.31)	(16.91)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(296.77)</b>	<b>(11.80)</b>	<b>(369.08)</b>	<b>(16.50)</b>	<b>(348.61)</b>	<b>(11.69)</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(3.19)	(0.13)	38.96	1.74	(21.79)	(0.73)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>(299.96)</b>	<b>(11.92)</b>	<b>(330.12)</b>	<b>(14.76)</b>	<b>(370.40)</b>	<b>(12.42)</b>

**งบกระแสเงินสด**
**โดยเทียบข้อมูลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2567**

งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
ขาดทุนก่อนภาษี	(296.77)	(369.08)	(348.61)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็น			
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	93.59	100.36	107.55
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6.38	0.46	0.12
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(7.67)	(0.51)	-
ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	5.96	1.96	39.66
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	46.63	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์	(8.47)	(13.07)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	3.74	-	0.35
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการพัฒนา			
อสังหาริมทรัพย์	17.50	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7.88	9.04	9.30
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	32.00	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4.12)	(106.81)	(147.53)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(57.24)	(19.96)	(134.48)
รายได้ทางการเงิน	(35.90)	(42.79)	(43.27)
ต้นทุนทางการเงิน	349.98	366.05	476.48
<b>กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง</b>			
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	106.86	(27.72)	(40.43)
<b>สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	77.03	327.54	21.01
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(126.86)	92.03	1,025.06
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	70.46	12.33	(148.15)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	(24.91)	(380.91)	(34.68)
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	6.57	24.42	31.19
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.70	5.08	9.04
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(7.33)	(4.00)	(0.29)
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(92.09)	(50.02)	66.82
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	(8.58)	(17.20)	(17.85)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(35.11)	89.21	(58.94)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(42.75)	1.98	(118.52)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	21.49	5.71	8.53
<b>เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(54.52)</b>	<b>78.45</b>	<b>742.79</b>

งบการเงินรวม (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
จ่ายดอกเบี้ย	(794.61)	(781.23)	(593.71)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม	20.48	11.75	26.16
จ่ายภาษีเงินได้	(43.59)	(53.33)	(48.44)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(872.24)</b>	<b>(744.36)</b>	<b>126.80</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(201.31)	5.90	21.08
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4.45)	(6.89)	(484.56)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0.05	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(42.68)	(16.28)	(25.75)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.32	5.22	2.27
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.45)	(6.73)	(6.60)
เงินสดจ่ายซื้อบริษัทย่อย	-	(518.06)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	(250.18)
เงินสดรับลดลงจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(2.19)	-	-
เงินสดรับ (ลดลง) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(15.13)	(0.60)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในกิจการร่วมค้า	(272.40)	(89.16)	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	99.00	85.49	-
เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	127.40	166.63	149.57
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(45.90)	(28.05)	-
รับดอกเบี้ย	33.10	75.56	55.40
รับเงินปันผล	216.62	89.20	-
<b>เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(108.07)</b>	<b>(237.72)</b>	<b>(538.77)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	7.36	1.15	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	23.00	22.00	(32.00)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอก	(110.00)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.00	-	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	150.00	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	59.77	90.00	44.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	(61.87)	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4.55)	(10.19)	(12.01)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	2,646.60	2,532.60	2,464.30
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(1,823.30)	(2,823.70)	(2,788.60)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,089.42	1,197.11	2,184.38
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,126.04)	(672.11)	(979.63)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>890.39</b>	<b>336.86</b>	<b>880.44</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(89.92)	(645.22)	468.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	362.29	1,007.51	539.04
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>272.37</b>	<b>362.29</b>	<b>1,007.51</b>

### ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	สำหรับปี 2567	สำหรับปี 2566	สำหรับปี 2565
สินทรัพย์รวม	17,677.95	17,368.25	16,466.62
ลูกหนี้การค้า	153.99	123.29	145.12
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,352.36	10,119.09	6,677.04
หนี้สินรวม	13,308.51	12,726.35	11,506.70
เจ้าหนี้การค้า	353.79	370.24	406.57
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,369.44	4,641.90	4,959.92
รายได้รวม	2,516.25	2,236.87	2,981.97
ค่าใช้จ่ายรวม	2,452.24	2,328.55	3,017.07
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	104.03	57.92	155.70
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(299.96)	(330.12)	(370.40)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(872.24)	(744.36)	126.80
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(108.07)	(237.72)	(538.77)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	890.39	336.86	880.44
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.75	2.92	1.85
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (quick ratio) (เท่า) <sup>1/</sup>	0.12	0.30	0.39
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	2,430.62	2,211.35	1,273.13
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	2,497.53	2,294.82	1,322.24
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	21.42	22.66	21.38
ระยะเวลารับเงินเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	88.33	106.13	70.49
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio )</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ) <sup>2/</sup>	31.67	35.05	29.02
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	4.17	2.56	5.39
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(12.02)	(14.61)	(12.81)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ) <sup>3/</sup> *	0.59	0.34	0.96
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ) <sup>4/</sup> *	2.31	1.21	3.03
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) (เท่า) <sup>5/</sup>	0.23	0.19	0.44
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงิน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า) <sup>6/</sup> *	60.84	71.35	38.47
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) (เท่า) <sup>7/</sup> *	0.04	0.06	0.06
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) (เท่า)	3.05	2.74	2.32
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) (เท่า) <sup>8/</sup>	2.75	2.43	2.04
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (ตามข้อกำหนดสถิติของหุ้นกู้) <sup>9/</sup>	2.68	2.35	1.83
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) (ตามนิยามข้อกำหนดสถิติของหุ้นกู้ใหม่) <sup>10/</sup>	2.63	2.35	1.83
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	45.82	25.25	35.46

รายการ	สำหรับปี 2567	สำหรับปี 2566	สำหรับปี 2565
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	43.98	48.51	40.78
อัตราส่วนตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	53.68	48.95	57.42
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ร้อยละ)	2.34	2.54	1.80
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เท่า)	-	0.38	0.40
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>11/</sup>	1.00	-	-

#### หมายเหตุ :

\* สูตรการคำนวณ : กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่ใช้คำนวณ (EBITDA) มาจาก 4 ไตรมาสย้อนหลัง

<sup>1/</sup> สูตรการคำนวณ: (สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงเหลือ) / หนี้สินหมุนเวียน

<sup>2/</sup> คำนวณเฉพาะรายได้หลัก หมายถึง รายได้จากการขายหน่วยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้ค่าบริการจัดการ และรายได้ค่าเช่าบริการ

<sup>3/</sup> สูตรการคำนวณ : กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี \* 100 / สินทรัพย์รวม

<sup>4/</sup> สูตรการคำนวณ : กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี \* 100 / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

<sup>5/</sup> สูตรการคำนวณ: กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย ให้รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินด้วย)

<sup>6/</sup> สูตรการคำนวณ: หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

<sup>7/</sup> สูตรการคำนวณ: กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 1 ปี)

<sup>8/</sup> สูตรการคำนวณ: หนี้สินตามงบการเงินรวมที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย (แต่ไม่รวมถึงหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และ/หรือเงินกู้ยืมจากบุคคลและ/หรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน) / ส่วนของผู้ถือหุ้น (ข้อกำหนดอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์)

<sup>9/</sup> บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนของ หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตลอดจนผู้ถือหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3.5 : 1 ณ วันสิ้นปีบัญชี

หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debts) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาสหรืองบการเงินประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว โดยไม่รวมหนี้ทางการค้า เงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย (Non-interest Bearing Debts) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ทั้งนี้ เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยในการตีความ หนี้สินสุทธิไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) ของหุ้นกู้จำนวน 6 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568
2. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
3. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
4. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
5. หุ้นกู้ของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
6. หุ้นกู้มีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

<sup>10/</sup> หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debts) ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาสหรืองบการเงินประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว โดยไม่รวมหนี้ทางการค้า



การค้ำเงินรับล่วงหน้า และ/หรือหนี้สินใด ๆ ที่ไม่มีการระบุอัตราดอกเบี้ย (Non-interest Bearing Debts) แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และ/หรือ เงินลงทุนระยะสั้น และ/หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ำ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยในการตีความ หนี้สินสุทธิไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้ำเงินรับล่วงหน้า หนี้สินตามสัญญาเช่า ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีการดอกเบี้ย บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) ของหุ้นกู้จำนวน 4 รุ่น ได้แก่

1. หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
2. หุ้นกู้ระยะสั้นเสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2568
3. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
4. หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568

<sup>11/</sup> มูลค่าสัดส่วนหลักประกันหนี้สินขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เสนอขายได้