

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(หน่วย : พันบาท)

	2560 (ปรับใหม่)	2561	2562
สินทรัพย์รวม	23,070,614	25,952,700	21,631,109
หนี้สินรวม	16,031,593	18,004,247	16,151,628
ส่วนของผู้ถือหุ้น	7,039,021	7,948,453	5,479,481
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,553,019	4,974,175	14,817,463
รายได้จากการขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	124,428	104,287	98,557
รายได้รวม	9,731,312	5,152,928	15,038,533
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3,995,168	2,158,366	5,485,682
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น-การขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	62,638	60,894	26,247
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	2,205,672	986,978	3,071,218
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,638,267	370,430	7,920,222
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(63,660)	(213,854)	639,468
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,673,270)	484,207	(8,456,550)
อัตรากำไรขั้นต้น (%) - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41.82	43.39	37.02
อัตรากำไรขั้นต้น (%) - การขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	50.34	58.39	26.63
อัตรากำไรสุทธิ (%)	22.67	19.15	20.42
อัตรากำไรต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	38.45	13.17	45.74
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (%)	9.52	4.03	12.91
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.28	2.27	2.95
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น <sup>(1)</sup> (บาท)	15.42	17.41	12.00
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น <sup>(1)</sup> (บาท)	4.83	2.16	6.73
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.17	6.90	7.40 <sup>(2)</sup>

(1) ใช้วิธีคำนวณด้วยจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด

(2) สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 29 เมษายน 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2562 และกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 7.40 บาท แต่เนื่องจากเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วสำหรับการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 และกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 5.20 บาท ดังนั้นเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มเติมคือเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 2.20 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้น

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

(หน่วย: พันบาท)

	2560 (ปรับใหม่)		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (สุทธิ)	842,610	3.97	1,322,536	5.97	1,007,346	6.43
เงินลงทุนชั่วคราวกับสถาบันการเงิน (สุทธิ)	40,448	0.19	156,952	0.71	32,367	0.21
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	104,154	0.49	134,671	0.61	162,544	1.04
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	-	-	-	-	1,119,720	7.14
สินค้าคงเหลือ (สุทธิ)	5,129,028	24.17	5,156,754	23.27	2,388,272	15.23
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อำนาจสัญญาที่จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายในหนึ่งปี	39,524	0.19	1,482	0.01	-	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,698,314	41.00	8,751,984	39.50	5,237,179	33.41
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	327,788	1.54	400,007	1.81	1,320	0.01
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>15,181,866</b>	<b>71.55</b>	<b>15,924,386</b>	<b>71.87</b>	<b>9,948,747</b>	<b>63.46</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและลูกหนี้บริษัทอื่น	-	-	-	-	543,400	3.47
เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและเงินลงทุนอื่น (สุทธิ)	4,701,631	22.16	4,701,631	21.22	4,702,057	29.99
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)	545,029	2.57	635,527	2.87	216,296	1.38
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	778,548	3.67	794,335	3.58	73,516	0.47
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	2,208	0.01	568	0.00	508	0.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	-	-	-	-	58,198	0.37
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อำนาจสัญญา	1,482	0.01	98,921	0.45	117,034	0.75
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)	6,758	0.03	2,018	0.01	16,470	0.11
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>6,035,655</b>	<b>28.45</b>	<b>6,232,999</b>	<b>28.13</b>	<b>5,727,479</b>	<b>36.54</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>21,217,521</b>	<b>100.00</b>	<b>22,157,385</b>	<b>100.00</b>	<b>15,676,226</b>	<b>100.00</b>

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบแสดงฐานะการเงิน(ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

(หน่วย:พันบาท)

	2560 (ปรับใหม่)		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,170,320	5.52	1,069,725	4.83	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย	3,401,434	16.03	3,062,073	13.82	1,960,795	12.51
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	2,869,256	13.52	2,447,087	11.04	2,854,001	18.21
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	611,763	2.88	702,018	3.17	404,485	2.58
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	938,099	4.42	886,129	4.00	674,439	4.30
รายได้จากการให้บริการรอการรับรู้	-	-	-	-	201,224	1.28
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	155,665	0.73	129,660	0.59	227,995	1.45
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,995	0.03	4,712	0.02	11,909	0.08
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>9,153,534</b>	<b>43.14</b>	<b>8,301,403</b>	<b>37.47</b>	<b>6,334,848</b>	<b>40.41</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	13,532	0.06	12,274	0.06	11,015	0.07
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	5,308	0.03	5,158	0.02	1,845	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	5,504,578	25.94	6,531,611	29.48	5,041,931	32.16
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	24,706	0.12	35,963	0.16	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	35,107	0.17	29,357	0.13	51,879	0.33
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,583,232</b>	<b>26.31</b>	<b>6,614,362</b>	<b>29.85</b>	<b>5,106,670</b>	<b>32.58</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>14,736,766</b>	<b>69.46</b>	<b>14,915,765</b>	<b>67.32</b>	<b>11,441,518</b>	<b>72.99</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,369,414	6.45	1,369,414	6.18	1,369,414	8.74
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	69,174	0.33	69,174	0.31	69,174	0.44
กำไรสะสม						
จัดสรร – ทุนสำรองตามกฎหมาย	145,228	0.68	145,228	0.66	145,228	0.93
ยังไม่ได้จัดสรร	4,904,500	23.12	5,665,364	25.57	2,675,854	17.07
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (สุทธิ)	(7,560)	(0.04)	(7,560)	(0.03)	(24,961)	(0.16)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>6,480,756</b>	<b>30.54</b>	<b>7,241,620</b>	<b>32.68</b>	<b>4,234,708</b>	<b>27.01</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>21,217,521</b>	<b>100.00</b>	<b>22,157,385</b>	<b>100.00</b>	<b>15,676,226</b>	<b>100.00</b>

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560 (ปรับใหม่)		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,561,004	98.87	4,975,893	97.42	12,954,174	99.09
รายได้จากการขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	94,380	0.98	74,772	1.46	82,405	0.63
ต้นทุนขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(5,583,613)	(57.74)	(2,831,263)	(55.43)	(8,311,948)	(63.58)
ต้นทุนจากการขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	(55,137)	(0.57)	(36,991)	(0.72)	(69,256)	(0.53)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>4,016,634</b>	<b>41.53</b>	<b>2,182,411</b>	<b>42.73</b>	<b>4,655,375</b>	<b>35.61</b>
รายได้อื่น	15,323	0.16	57,181	1.12	36,803	0.28
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>4,031,957</b>	<b>41.69</b>	<b>2,239,593</b>	<b>43.85</b>	<b>4,692,178</b>	<b>35.89</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(571,653)	(5.91)	(437,957)	(8.57)	(944,023)	(7.22)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(440,088)	(4.55)	(544,520)	(10.66)	(528,399)	(4.04)
กำไร(ขาดทุน)อื่น	1,669	0.02	78,258	1.53	248,568	1.90
ต้นทุนทางการเงิน	(343,753)	(3.55)	(286,069)	(5.60)	(315,064)	(2.41)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,353,825)</b>	<b>(14.00)</b>	<b>(1,190,288)</b>	<b>(23.30)</b>	<b>(1,538,919)</b>	<b>(11.77)</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>2,678,132</b>	<b>27.69</b>	<b>1,049,305</b>	<b>20.54</b>	<b>3,153,259</b>	<b>24.12</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(533,768)	(5.52)	(210,841)	(4.13)	(619,925)	(4.74)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>2,144,364</b>	<b>22.17</b>	<b>838,464</b>	<b>16.42</b>	<b>2,533,334</b>	<b>19.38</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	(21,751)	(0.17)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	4,350	0.03
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิทางภาษี</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(17,401)</b>	<b>(0.13)</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>2,144,364</b>	<b>22.17</b>	<b>838,464</b>	<b>16.42</b>	<b>2,515,933</b>	<b>19.24</b>
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	4.70		1.84		5.55	

**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562**

(หน่วย: พันบาท)

	2560 (ปรับใหม่)	2561	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,678,132	1,049,305	3,135,858
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคา	68,825	60,056	41,510
ค่าตัดจำหน่าย	1,608	2,002	446
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ			
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทอื่น	270	432	-
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	770	733	991
ค่าเผื่อการด้อยค่า - ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	36,583
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,910	2,763	12,620
กลับรายการผลประโยชน์พนักงานที่ไม่ต้องชำระ	-	(4,714)	-
ต้นทุนให้ได้อสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	-	39,524	94,884
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,608)	(89,058)	(16,500)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	-	10,944	1,931
(กำไร)สุทธิจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(61)	(145)	(262,537)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	28,539
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(2,771)	(33,930)	(4,262)
ดอกเบี้ยรับ	(7,465)	(11,143)	(27,146)
ต้นทุนทางการเงิน			
- ดอกเบี้ยจ่าย	337,841	275,966	253,751
- ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	5,761	9,878	11,036
- ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	150	225	50,277
	<b>3,084,363</b>	<b>1,312,839</b>	<b>3,375,382</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	85,570	(6,534)	(69,397)
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	-	-	(1,119,720)
สินค้าคงเหลือ	41,208	655,415	2,773,644
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อสังหาริมทรัพย์	(41,005)	(98,921)	(111,515)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,845,109	(132,589)	4,380,334
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(322,297)	(400,007)	(1,313)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	782	4,739	(14,452)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	69,677	64,315	(265,507)
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	(1,259)	(1,259)
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	467	(150)	(3,312)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(2,034,663)	(18,040)	(207,429)
รายได้จากการให้บริการรอการรับรู้	-	-	201,224
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(6,699)	(2,283)	7,197
ผลประโยชน์พนักงานจ่าย	-	(3,800)	(11,849)
<b>เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน</b>	<b>2,722,510</b>	<b>1,373,726</b>	<b>8,932,027</b>

**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)**  
**งบกระแสเงินสด(ต่อ)**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562**

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560 (ปรับใหม่)	2561	2562
เงินสดรับค่าดอกเบี้ยรับ	6,425	9,978	17,886
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(506,662)	(560,593)	(534,053)
ภาษีเงินได้ - เงินสดรับ	-	3,805	-
- เงินสดจ่าย	(343,991)	(225,589)	(611,400)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,878,283</b>	<b>601,327</b>	<b>7,804,460</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย	-	-	(250)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	-	-	(543,400)
เงินลงทุนชั่วคราวกับสถาบันการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	2,610	(116,504)	124,586
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,694)	(1,440)	-
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(38,583)	(65,755)	(48,286)
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,912)	(362)	(387)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	93	154	725,522
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	407,193
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(51)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	(375)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(39,487)</b>	<b>(183,907)</b>	<b>664,551</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย - เงินสดรับ	1,030,000	503,000	300,000
- เงินสดชำระคืน	(459,200)	(854,700)	(1,392,000)
ตัวแลกเงิน - เงินสดรับ	1,167,189	453,384	4,296
- เงินสดชำระคืน	(1,720,013)	(1,053,000)	(575,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	-	500,000	-
- เงินสดชำระคืน	-	-	(500,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	2,797,500	892,000	3,812,464
- เงินสดชำระคืน	(4,715,135)	(1,209,500)	(3,948,669)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	(5,916)	(3,424)	(2,820)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ	2,221,500	3,500,000	1,500,000
- เงินสดชำระคืน	(1,500,000)	(2,571,500)	(2,450,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(6,232)	(16,153)	(9,628)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	(77,600)	(5,522,845)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(1,190,307)</b>	<b>62,507</b>	<b>(8,784,202)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>648,489</b>	<b>479,926</b>	<b>(315,191)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกยอดคงเหลือต้นปี</b>	<b>194,121</b>	<b>842,610</b>	<b>1,322,536</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกยอดคงเหลือปลายปี</b>	<b>842,610</b>	<b>1,322,536</b>	<b>1,007,345</b>

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560 (ปรับใหม่)		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (สุทธิ)	923,072	4.00	1,563,855	6.03	1,666,995	7.71
เงินลงทุนชั่วคราวกับสถาบันการเงิน (สุทธิ)	40,640	0.18	157,144	0.61	35,142	0.16
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (สุทธิ)	373,943	1.62	519,742	2.00	316,720	1.46
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	-	-	-	-	1,119,720	5.18
สินค้าคงเหลือ (สุทธิ)	5,135,298	22.26	5,160,309	19.88	2,925,083	13.52
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อำนาจสัญญาที่จะรับรู้เป็น ค่าใช้จ่าย ภายในหนึ่งปี	39,524	0.17	1,482	0.01	359,122	1.66
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	14,330,413	62.12	15,582,860	60.04	13,123,306	60.67
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	330,853	1.43	407,014	1.57	87,276	0.40
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>21,173,742</b>	<b>91.78</b>	<b>23,392,405</b>	<b>90.13</b>	<b>19,633,364</b>	<b>90.76</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและลูกหนี้บริษัทอื่น	-	-	-	-	543,400	2.51
เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและเงินลงทุนอื่น (สุทธิ)	-	-	17,414	0.07	21,917	0.10
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)	973,873	4.22	1,329,889	5.12	899,266	4.16
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ)	811,931	3.52	817,416	3.15	121,738	0.56
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (สุทธิ)	2,259	0.01	570	0.00	521	0.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	6,855	0.03	-	-	71,063	0.33
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อำนาจสัญญา	94,658	0.41	391,404	1.51	321,457	1.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (สุทธิ)	7,295	0.03	3,601	0.01	18,383	0.08
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,896,872</b>	<b>8.22</b>	<b>2,560,294</b>	<b>9.87</b>	<b>1,997,745</b>	<b>9.24</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>23,070,614</b>	<b>100.00</b>	<b>25,952,700</b>	<b>100.00</b>	<b>21,631,109</b>	<b>100.00</b>

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน(ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560 (ปรับใหม่)		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,170,320	5.07	1,069,725	4.12	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (สุทธิ)	2,869,256	12.44	3,072,687	11.84	3,066,800	14.18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	731,443	3.17	1,125,005	4.33	1,105,553	5.11
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	2,422,615	10.50	3,433,194	13.23	4,087,480	18.90
รายได้จากการให้บริการรอการรับรู้	-	-	-	-	201,224	0.93
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	162,051	0.70	136,193	0.52	234,386	1.08
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,382	0.04	7,638	0.03	14,805	0.07
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>7,364,068</b>	<b>31.92</b>	<b>8,844,441</b>	<b>34.08</b>	<b>8,710,249</b>	<b>40.27</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้ค้ำก่อสร้างระยะยาว	13,532	0.06	12,274	0.05	11,015	0.05
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	14,490	0.06	9,801	0.04	6,912	0.03
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	8,597,082	37.26	9,070,781	34.95	7,232,603	33.44
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (สุทธิ)	7,223	0.03	37,491	0.14	138,760	0.64
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	35,199	0.15	29,459	0.11	52,088	0.24
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>8,667,526</b>	<b>37.57</b>	<b>9,159,806</b>	<b>35.29</b>	<b>7,441,379</b>	<b>34.40</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>16,031,593</b>	<b>69.49</b>	<b>18,004,247</b>	<b>69.37</b>	<b>16,151,628</b>	<b>74.67</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,369,414	5.94	1,369,414	5.28	1,369,414	6.33
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	69,174	0.30	69,174	0.27	69,174	0.32
กำไรสะสม						
จัดสรร – ทุนสำรองตามกฎหมาย	145,228	0.63	145,228	0.56	145,228	0.67
ยังไม่ได้จัดสรร	5,462,190	23.68	6,371,568	24.55	3,919,942	18.12
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (สุทธิ)	(7,560)	(0.03)	(7,535)	(0.03)	(24,936)	(0.12)
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>7,038,446</b>	<b>30.51</b>	<b>7,947,849</b>	<b>30.62</b>	<b>5,478,822</b>	<b>25.33</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	575	0.00	603	0.00	659	0.00
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,039,021</b>	<b>30.51</b>	<b>7,948,453</b>	<b>30.63</b>	<b>5,479,481</b>	<b>25.33</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>23,070,614</b>	<b>100.00</b>	<b>25,952,700</b>	<b>100.00</b>	<b>21,631,109</b>	<b>100.00</b>



**บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562**

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560 (ปรับใหม่)		2561		2562	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,553,019	98.17	4,974,175	96.53	14,817,463	98.53
รายได้จากการขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	124,428	1.28	104,287	2.02	98,557	0.66
ต้นทุนขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(5,557,851)	(57.11)	(2,815,809)	(54.64)	(9,331,781)	(62.05)
ต้นทุนจากการขายสินค้า ให้เช่าและบริการ	(61,790)	(0.63)	(43,393)	(0.84)	(72,310)	(0.48)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>4,057,805</b>	<b>41.70</b>	<b>2,219,260</b>	<b>43.07</b>	<b>5,511,929</b>	<b>36.65</b>
รายได้อื่น	53,865	0.55	74,467	1.45	122,512	0.81
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>4,111,671</b>	<b>42.25</b>	<b>2,293,727</b>	<b>44.51</b>	<b>5,634,442</b>	<b>37.47</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(655,148)	(6.73)	(538,715)	(10.45)	(1,132,852)	(7.53)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(501,675)	(5.16)	(637,862)	(12.38)	(641,420)	(4.27)
กำไร(ขาดทุน)อื่น	33,068	0.34	338,603	6.57	240,582	1.60
ต้นทุนทางการเงิน	(232,508)	(2.39)	(221,175)	(4.29)	(274,382)	(1.82)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(1,356,263)</b>	<b>(13.94)</b>	<b>(1,059,149)</b>	<b>(20.55)</b>	<b>(1,808,072)</b>	<b>(12.02)</b>
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>2,755,408</b>	<b>28.31</b>	<b>1,234,578</b>	<b>23.96</b>	<b>3,826,369</b>	<b>25.44</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(549,722)	(5.65)	(247,571)	(4.80)	(755,095)	(5.02)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>2,205,686</b>	<b>22.67</b>	<b>987,006</b>	<b>19.15</b>	<b>3,071,274</b>	<b>20.42</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
การวัดมูลค่าใหม่ของการระดมทุนผลประโยชน์พนักงาน	-	-	32	0.00	(21,751)	(0.14)
ภาษีเงินได้เกี่ยวกับการวัดมูลค่าใหม่ของการระดมทุนผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(6)	(0.00)	4,350	0.03
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิทางภาษี</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>0.00</b>	<b>(17,401)</b>	<b>(0.12)</b>
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>2,205,686</b>	<b>22.67</b>	<b>987,032</b>	<b>19.15</b>	<b>3,053,873</b>	<b>20.31</b>
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	4.83		2.16		6.73	

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

(หน่วย: พันบาท)

	2560 (ปรับใหม่)	2561	2562
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,755,408	1,234,578	3,826,369
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคา	93,760	77,757	54,182
ค่าตัดจำหน่าย	1,670	2,050	451
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทอื่น	270	432	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า			
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	4,547
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	36,583
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,947	2,806	12,727
กลับรายการผลประโยชน์พนักงานที่ต้องชำระ	-	(4,714)	-
ต้นทุนให้ได้อสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย	-	39,524	115,399
กำไรจากการจำหน่ายต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แก่บริษัทร่วมค้า	-	-	51
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(54,382)	(354,576)	(8,597)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	-	16,118	2,081
(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	21,314	(145)	(234,067)
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(10,451)	(45,808)	(84,302)
ดอกเบี้ยรับ	(22,138)	(12,700)	(30,116)
ต้นทุนทางการเงิน			
- ดอกเบี้ยจ่าย	226,597	211,073	213,069
- ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	5,761	9,878	11,036
- ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	150	225	50,277
	<b>3,020,906</b>	<b>1,176,497</b>	<b>3,969,691</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(110,751)	(145,798)	161,497
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	-	-	(1,119,720)
สินค้าคงเหลือ	40,855	658,129	2,758,286
สินทรัพย์จากต้นทุนให้ได้อสังหาริมทรัพย์	(117,300)	(298,228)	(403,092)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,361,678	(1,205,113)	2,926,069
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(322,297)	(401,883)	(59,494)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,473	3,695	(14,783)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	134,268	(1,259)	(1,259)
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างระยะยาว	-	367,442	(7,011)
เงินประกันการเช่าจากลูกค้า	(6,471)	(4,689)	(2,888)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(1,413,207)	1,056,386	738,588
รายได้จากการให้บริการรอการรับรู้	-	-	201,224
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	348	(744)	7,167
ผลประโยชน์พนักงานจ่าย	-	(3,800)	(11,849)
<b>เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน</b>	<b>2,589,502</b>	<b>1,200,636</b>	<b>9,142,427</b>

## บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด(ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562

(หน่วย:พันบาท)

	2560 (ปรับใหม่)	2561	2562
เงินสดรับค่าดอกเบี้ยรับ	22,060	12,268	21,598
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(617,898)	(607,902)	(600,690)
ภาษีเงินได้ - เงินสดรับ	1,469	3,805	-
- เงินสดจ่าย	(356,866)	(238,378)	(643,113)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,638,268</b>	<b>370,430</b>	<b>7,920,222</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	-	-	(543,400)
เงินลงทุนชั่วคราวกับสถาบันการเงิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	2,610	(116,504)	122,003
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อ - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,694)	(1,440)	-
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(62,861)	(78,288)	(68,942)
- สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,920)	(362)	(401)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	206	154	724,871
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	409,893
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(51)
เงินสดจ่ายในเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	(17,414)	(4,503)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(63,660)</b>	<b>(213,854)</b>	<b>639,468</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
ตัวแลกเปลี่ยน - เงินสดรับ	1,167,189	453,384	4,296
- เงินสดชำระคืน	(1,720,013)	(1,053,000)	(575,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	-	500,000	-
- เงินสดชำระคืน	-	-	(500,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - เงินสดรับ	2,888,600	962,000	4,551,464
- เงินสดชำระคืน	(4,715,135)	(1,209,500)	(5,449,266)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	(9,179)	(3,424)	(5,571)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการออกหุ้นกู้ - เงินสดรับ	2,221,500	3,500,000	1,500,000
- เงินสดชำระคืน	(1,500,000)	(2,571,500)	(2,450,000)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(6,232)	(16,153)	(9,628)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	(77,600)	(5,522,845)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(1,673,270)</b>	<b>484,207</b>	<b>(8,456,550)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(98,662)</b>	<b>640,783</b>	<b>103,140</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือต้นปี</b>	<b>1,021,735</b>	<b>923,072</b>	<b>1,563,855</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยอดคงเหลือปลายปี</b>	<b>923,072</b>	<b>1,563,855</b>	<b>1,666,994</b>

## อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

	2560 (ปรับใหม่)	2561	2562
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.66	1.92	1.57
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.10	0.18	0.16
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	41.60	43.10	35.84
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและให้บริการ (%)	41.58	50.53	15.96
อัตรากำไรสุทธิ (%)	22.17	16.42	19.38
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	40.56	12.22	44.15
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	9.98	3.87	13.39
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	185.98	65.27	299.46
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.45	0.24	0.69
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.27	2.06	2.70
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.14	1.86	2.46
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.96	2.38	6.49
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย(เกณฑ์เงินสด) (เท่า)	5.39	2.48	16.76
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.22	0.10	0.47
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน(เกณฑ์เงินสด) (เท่า)	0.24	0.12	0.60
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>			
มูลค่าต่อหุ้น (บาท)	3.00	3.00	3.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น <sup>(1)</sup> (บาท)	14.20	15.86	9.28
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น <sup>(1)</sup> (บาท)	4.70	1.84	5.55
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.17	6.90	7.40 <sup>(2)</sup>
<b>อัตราการเติบโต</b>			
รายได้จากการขาย (%)	116.84	(47.96)	160.34
ต้นทุนขาย (%)	126.07	(49.29)	193.58
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (%)	41.27	(10.48)	35.35
กำไรสุทธิ (%)	173.35	(60.90)	202.14
สินทรัพย์รวม (%)	(2.39)	4.43	(29.25)
หนี้สินรวม (%)	(16.47)	1.21	(23.29)

(1) ใช้วิธีคำนวณด้วยจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด

(2) สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 29 เมษายน 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2562 และกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 7.40 บาท แต่เนื่องจากเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้วสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 และกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 5.20 บาท ดังนั้นเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มเติมคือเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 2.20 บาท

## อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	2560 (ปรับปรุง)	2561	2562
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.88	2.64	2.25
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.13	0.19	0.20
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	41.82	43.39	37.02
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจขายสินค้า ให้เช่าและให้บริการ (%)	50.34	58.39	26.63
อัตรากำไรสุทธิ (%)	22.67	19.15	20.42
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	38.45	13.17	45.74
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	9.52	4.03	12.91
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	148.64	54.14	197.29
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.42	0.21	0.63
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.28	2.27	2.95
อัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.15	2.07	2.64
อัตราหนี้สินทางการเงินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>(1)</sup> (เท่า)	1.66	1.47	1.58
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	4.84	2.39	6.83
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย(เกณฑ์เงินสด) (เท่า)	4.23	2.00	15.26
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ (เท่า)			
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	4.90	10.63	3.49
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.18	0.08	0.20
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน(เกณฑ์เงินสด) (เท่า)	0.20	0.07	0.54
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	9.26	4.32	-
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	31.97	31.35	29.78
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	36.82	34.20	29.49
<b>ข้อมูลต่อหุ้น</b>			
มูลค่าต่อหุ้น (บาท)	3.00	3.00	3.00
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น <sup>(2)</sup> (บาท)	15.42	17.41	12.00
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น <sup>(2)</sup> (บาท)	4.83	2.16	6.73
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.17	6.90	7.40 <sup>(3)</sup>
<b>อัตราการเติบโต</b>			
รายได้จากการขาย (%)	116.65	(47.93)	197.89
ต้นทุนขาย (%)	123.97	(49.34)	231.41
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (%)	25.72	(25.43)	83.02

		2560 (ปรับปรุง)	2561	2562
กำไรสุทธิ	(%)	223.32	(55.25)	211.17
สินทรัพย์รวม	(%)	(0.85)	12.49	(16.65)
หนี้สินรวม	(%)	(14.89)	12.30	(10.29)

- (1) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ใช้ดำรงไว้ตามข้อกำหนดสิทธิ
- (2) ใช้วิธีคำนวณด้วยจำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด
- (3) สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 29 เมษายน 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2562 และกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 7.40 บาท แต่เนื่องจากเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลไปแล้ว สำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 และกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 5.20 บาท ดังนั้นเงินปันผลที่จะจ่ายเพิ่มเติมคือเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 2.20 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้น

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ประกาศกำไรสุทธิประจำปี 2562 สร้างสถิติใหม่ด้วยจำนวน 3,071.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 211.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว

##### 1. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562

รายการ	ปี 2561		ปี 2562		% การเปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	
<b>รายได้รวม</b>					
รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ <sup>1/</sup>	4,974.2	96.5%	14,817.5	98.5%	197.9%
รายได้จากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ	104.3	2.0%	98.6	0.7%	-5.5%
รายได้อื่น	74.5	1.4%	122.5	0.8%	64.5%
<b>รายได้รวม</b>	<b>5,152.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>15,038.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>191.8%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>					
ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	(2,815.8)	54.6%	(9,331.8)	62.1%	231.4%
ต้นทุนจากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ	(43.4)	0.8%	(72.3)	0.5%	66.6%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,176.6)	22.8%	(1,774.3)	11.8%	50.8%
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(538.7)	10.5%	(1,132.9)	7.5%	110.3%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(637.9)	12.4%	(641.4)	4.3%	0.6%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>(4,035.8)</b>	<b>78.3%</b>	<b>(11,178.4)</b>	<b>74.3%</b>	<b>177.0%</b>
กำไร(ขาดทุน)อื่น	338.6	6.6%	240.6	1.6%	-28.9%
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>1,455.8</b>	<b>28.3%</b>	<b>4,100.8</b>	<b>27.3%</b>	<b>181.7%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(221.2)	4.3%	(274.4)	1.8%	24.1%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(247.6)	4.8%	(755.1)	5.0%	205.0%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.0)	0.0%	(0.1)	0.0%	97.7%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>987.0</b>	<b>19.2%</b>	<b>3,071.2</b>	<b>20.4%</b>	<b>211.2%</b>

หมายเหตุ <sup>1/</sup> รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา และรายได้จากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### รายได้รวม

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 15,038.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 191.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีการรับรู้รายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14,817.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 197.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งการเพิ่มขึ้นหลักมาจากการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 8,680.7 ล้านบาท รวมถึงการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 210.0 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ได้แก่ โครงการโนเบิล เฟลนิจิต โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2 โครงการโนเบิล ริโค และโครงการโนเบิล บี เทอร์ตารี เป็นต้น

## ค่าใช้จ่ายรวม

### i) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,331.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 231.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงการขายที่ดินรอการพัฒนาที่เพิ่มมากขึ้น

### ii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 1,774.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่เพิ่มมากขึ้น โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 เท่ากับ 1,132.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.5 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 10.5 ของรายได้รวมในปี 2561 และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 641.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.3 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 12.4 ของรายได้รวมในปี 2561 บาท เนื่องจากบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการควบคุมค่าใช้จ่ายได้ดียิ่งขึ้น

## กำไร (ขาดทุน) อื่น

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) อื่นจำนวน 240.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.6 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 28.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากปี 2561 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนในปี 2562 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการขายอาคารสำนักงานจำนวน 232.6 ล้านบาท

## กำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 5,511.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 148.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา และมีอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 37.0 ลดลงจากปีก่อนซึ่งมีอัตราร้อยละ 43.7 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ร้อยละ 37.0 ลดลงจากปีก่อนซึ่งมีอัตราร้อยละ 43.4 สาเหตุหลักของการลดลงมาจากบริษัทฯ มีสัดส่วนการรับรู้รายได้สำหรับปี 2561 จากโครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2 จำนวนมาก ซึ่งโครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2 เป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง โดยในปี 2562 อัตรากำไรขั้นต้นจากคอนโดมิเนียมและแนวราบอยู่ที่อัตราร้อยละ 37.5 และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินรอการพัฒนาอยู่ที่ร้อยละ 36.7

อัตรากำไรขั้นต้น	ปี 2561	ปี 2562
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	43.4%	37.0%
- อัตรากำไรขั้นต้น - คอนโดมิเนียมและแนวราบ	43.4%	37.5%
- อัตรากำไรขั้นต้น - ที่ดินรอการพัฒนา	-	36.7%
อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ	58.4%	26.6%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	43.7%	37.0%



### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 274.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากในปี 2562 มีการตั้งจ่ายล่วงหน้าสำหรับค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน (Front-End Fee) เมื่อมีการขายที่ดิน แต่อย่างไรก็ตามต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักมีค่าเท่ากับร้อยละ 4.49 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2561 ที่ร้อยละ 4.53

### กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 3,071.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.4 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 211.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการขายที่ดินที่รอการพัฒนา และการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้ดีขึ้น

## 2. ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	ปี 2561	ปี 2562	YoY
ยอดขายภายในประเทศ <sup>1</sup>	7,465.7	2,804.8	-62.4%
ยอดขายภายนอกประเทศ	2,436.0	3,492.0	43.4%
ที่ดินรอการพัฒนา	-	8,719.3	N/A
<b>ยอดขายรวม</b>	<b>9,901.7</b>	<b>15,016.1</b>	<b>51.7%</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> รวมการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และอาคารสำนักงาน

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มียอดขายโครงการมูลค่า 15,016.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งการเพิ่มขึ้นหลักมาจากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 8,719.3 ล้านบาท และยอดขายภายนอกประเทศจำนวน 3,492.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้เปิดขายโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการภายใต้แบรนด์ นิว (Nue) คือ โครงการ นิว โนเบิล ศรีนครินทร์-ลาซาล โดยมีมูลค่ารวม 2,500 ล้านบาท และโครงการอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นปี 2562 รวมประมาณ 17,000 ล้านบาท ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ดังกล่าวในปี 2563-2566 โดยประมาณร้อยละ 51 ของรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จะรับรู้ในปี 2563 ทำให้สามารถคาดการณ์รายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 ได้อย่างแน่นอน

## 3. ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	25,952.7	21,631.1	(4,321.6)
หนี้สินรวม	18,004.2	16,151.6	(1,852.6)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	7,948.5	5,479.5	(2,469.0)

## สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 21,631.1 ล้านบาท ลดลง 4,321.6 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเนื่องจากการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นต้นทุนขาย และสินค้าคงเหลือที่ลดลงเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงการขายที่ดินที่รอการพัฒนาแล้ว

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13,123.3 ล้านบาท ii) สินค้าคงเหลือจำนวน 2,925.1 ล้านบาท iii) เงินสด เงินฝากกับสถาบันทางการเงินที่ไม่มีภาระผูกพัน และเงินลงทุนชั่วคราวกับสถาบันการเงินจำนวน 1,702.1 ล้านบาท และ iv) ลูกหนี้จากการขายที่ดินจำนวน 1,119.7 ล้านบาท

สำหรับรายละเอียดการค้างชำระของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2562 มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 0.85 ของมูลค่าขายแล้วทั้งหมด รายละเอียดปรากฏตามตารางแนบ 1 และ 2

## หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 16,151.6 ล้านบาท ลดลง 1,852.6 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,069.7 ล้านบาท และไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระมูลค่า 950.0 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2562 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่า 1,500.0 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2562 เพื่อนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในไตรมาส 2 ปี 2562 ในจำนวนเท่ากัน

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 10,299.4 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2561 ที่มีจำนวน 13,213.2 ล้านบาท

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) เงินกู้สถาบันทางการเงินจำนวน 4,762.6 ล้านบาท สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดในปี 2563 ii) หุ้นกู้จำนวน 5,536.8 ล้านบาท iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 4,087.5 ล้านบาท และ iv) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,105.6 ล้านบาท

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 5,479.5 ล้านบาท ลดลง 2,469.0 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกำไร (ขาดทุน) สะสมที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 3,149.7 ล้านบาท หรือ 6.90 บาทต่อหุ้นเมื่อเดือนมีนาคม 2562 รวมถึงการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานงวด 6 เดือนแรกของปี 2562 จำนวน 2,373.7 ล้านบาท หรือ 5.20 บาทต่อหุ้น เมื่อเดือนตุลาคม 2562 ที่ผ่านมา

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.95 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.27 เท่าจากสิ้นปี 2561 แต่ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงของบริษัทฯ ได้ เนื่องจากหนี้สินรวมประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย ดังนั้นตัววัดที่สามารถสะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.58 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.45 เท่าจากสิ้นปี 2561 สาเหตุหลักมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลรวมทั้งสิ้นจำนวน 5,522.8 ล้านบาท หรือ 12.10 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้

ตามที่กำหนดไว้ในกรณีที่ออกตราสารหนี้ (เงินกู้และหุ้นกู้) กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.50 เท่า

#### 4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นปี 2561	สิ้นปี 2562
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	43.7%	37.0%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) <sup>/1</sup>	19.2%	20.4%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	13.2%	45.7%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)	4.0%	12.9%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.27x	2.95x
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.07x	2.64x
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.45x	1.58x

หมายเหตุ <sup>/1</sup> อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่หารด้วยรายได้รวม

#### 5. กระแสเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 1,667.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีจำนวน 1,563.8 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 มียอดสุทธิจำนวน 7,920.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่มียอดสุทธิจำนวน 370.4 ล้านบาท สาเหตุหลักที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรก่อนภาษีเงินได้ที่เพิ่มมากขึ้นจากการขายที่ดินรอการพัฒนา การขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการ
- กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 มียอดสุทธิจำนวน 639.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่มียอดสุทธิติดลบจำนวน 213.8 ล้านบาท แม้ว่าบริษัทฯ มีการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มก็ตาม สาเหตุหลักที่กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนเพิ่มขึ้นเนื่องจากการขายที่ดินรอการพัฒนา และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2562 มียอดสุทธิติดลบจำนวน 8,456.5 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมียอดสุทธิจำนวน 484.2 ล้านบาท สาเหตุหลักที่ลดลงเนื่องจากบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น-ตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระคืนในปี 2562 เป็นเงินสุทธิตั้งสิ้น 2,913.8 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 5,522.8 ล้านบาท

#### 6. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่ามีอัตราเติบโตประมาณร้อยละ 1.5 -2.5 หรือเฉลี่ยร้อยละ 2 ต่อปี โดยมีความเสี่ยงจากเศรษฐกิจไทยที่ยังคงเผชิญกับความเสี่ยงของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในหลายประเทศทั่วโลก เป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่จุดรั้งเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยปี 2563 โดยเฉพาะภาคการค้า การผลิต ภาคการบริการ การท่องเที่ยวและธุรกิจเกี่ยวเนื่องให้หยุดชะงักลง ส่งผลกระทบทางอ้อมมายังภาคธุรกิจต่าง ๆ

แต่ทั้งนี้ ธนาคารกลางสหรัฐ (เฟด) ได้ลดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.5 คาดว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะปรับลดอัตราดอกเบี้ยตามไปด้วย ซึ่งจะหนุนต่อต้นทุนของบริษัทฯ ให้ลดลง พร้อมด้วยกำลังซื้อที่จะกลับมาสู่จุดสมดุล และยังประเมินว่าภาครัฐฯ อาจพิจารณามาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ เพื่อมากระตุ้นกำลังซื้อต่อไป

สำหรับแผนงานปี 2563 บริษัทฯ วางแผนจะเปิดตัวโครงการใหม่รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 25,000 ล้านบาท ทั้งนี้จะมี 2 โครงการที่เป็นโครงการร่วมทุนกับกลุ่มฮ่องกงแลนด์และบมจ. ยู ซิตี้ (U) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มบมจ. บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ (BTS) นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายรายได้ที่ 11,000-12,000 ล้านบาท โดยมาจากรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) โครงการที่พร้อมรောင်းขาย และการนำสินทรัพย์ขายเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

โดย ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ประมาณ 17,000 ล้านบาท และมีโครงการที่พร้อมรောင်းขายจำนวน 14,421 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้เตรียมรับมือกับสภาวะปัจจุบันของตลาดเพื่อปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ต่อไปในอนาคต

ตารางที่ 1 รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว <sup>(1)</sup> (ล้านบาท)	เงินถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายแล้ว
โนเบิล บี เทอร์ดีทรี	2,314.68	1,139.54	49.23	1,138.34	99.89	1.20	0.11	1,175.14	50.77
โนเบิล บี โนน์ทีน	3,777.58	977.73	25.88	973.75	99.59	3.98	0.41	2,799.85	74.12
โนเบิล อรวาน์ เทอร์ดีทรี	1,925.80	440.19	22.86	433.27	98.43	6.92	1.57	1,485.61	77.14
โนเบิล แอมเบียนส์ สุขุมวิท 42	1,527.68	391.62	25.63	387.69	99.00	3.93	1.00	1,136.06	74.37
นิว โนเบิล แสงวัฒนะ	2,178.81	478.84	21.98	477.49	99.72	1.35	0.28	1,699.97	78.02
โนเบิล อรวาน์ อารีย์	3,138.97	458.05	14.59	344.96	75.31	113.09	24.69	2,680.92	85.41
โนเบิล สเตท 39	805.58	88.90	11.04	86.51	97.31	2.39	2.69	716.68	88.96
นิว โนเบิล ศรีนครินทร์ ลาซาล	1,200.23	193.25	16.10	189.61	98.11	3.64	1.89	1,006.98	83.90

ตารางที่ 2 รายละเอียดค่างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อโครงการ	เงินค่างชำระสะสม		ค่างชำระ 1-3 เดือน		ค่างชำระ 4-6 เดือน		ค่างชำระเกิน 6 เดือน	
	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท
โนเบิล บี เทอร์ดีทรี	5	1,203,847.35	-	-	2	317,931.35	3	885,916.00
โนเบิล บี โนน์ทีน	6	3,983,855.41	2	163,615.86	1	64,534.80	3	3,755,704.75
โนเบิล อรวาน์ เทอร์ดีทรี	30	6,918,938.70	10	528,000.00	11	1,535,938.70	9	4,855,000.00
โนเบิล แอมเบียนส์ สุขุมวิท 42	22	3,926,900.00	9	583,000.00	10	2,113,100.00	3	1,230,800.00
นิว โนเบิล แสงวัฒนะ	25	1,345,543.15	19	369,000.00	3	184,000.00	3	792,543.15
โนเบิล อรวาน์ อารีย์	180	113,094,418.59	20	2,188,906.80	32	6,343,115.84	128	104,562,395.95
โนเบิล สเตท 39	34	2,392,500.00	25	782,000.00	6	1,004,500.00	3	606,000.00
นิว โนเบิล ศรีนครินทร์ ลาซาล	12	3,643,935.18	5	2,033,778.76	7	1,610,156.42	-	-

<sup>(1)</sup> มูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขาย