วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("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	
รายได้รวม					
รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ /1	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%
รายได้รวม	**5,152.9**	**100.0%**	**15,038.5**	**100.0%**	**191.8%**
ค่าใช้จ่ายรวม					
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%
ค่าใช้จ่ายรวม	**(4,035.8)**	**78.3%**	**(11,178.4)**	**74.3%**	**177.0%**
กำไร(ขาดทุน)อื่น	338.6	6.6%	240.6	1.6%	-28.9%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**1,455.8**	**28.3%**	**4,100.8**	**27.3%**	**181.7%**
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%
กำไรสุทธิ	**987.0**	**19.2%**	**3,071.2**	**20.4%**	**211.2%**

หมายเหตุ /1 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 เพลินจิต โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2 โครงการโนเบิล รีโคล และโครงการโนเบิล บี เทอร์ตี้ทรี เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายรวม

i) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

ii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 1,774.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.8 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว 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 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากปี 2561 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนในปี 2562 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการขายอาคารสำนักงานจำนวน 232.6 ล้านบาท

กำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 5,511.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 148.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว 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

อัตรากำไรขั้น	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[/1]	7,465.7	2,804.8	-62.4%
ยอดขายภายนอกประเทศ	2,436.0	3,492.0	43.4%
ที่ดินรอการพัฒนา	-	8,719.3	N/A
ยอดขายรวม	**9,901.7**	**15,016.1**	**51.7%**

หมายเหตุ: [/1] 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 และโครงการอื่นๆที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นปี 2562 รวมประมาณจำนวน 17,064 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 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเนื่องจากมีการโอนต้นทุนการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ไปเป็นต้นทุนขาย และสินค้าคงเหลือที่ลดลงเนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 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

หนี้สิน

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

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 1.47 เท่าจากสิ้นปี 2561 สาเหตุหลักมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลรวมทั้งสิ้นจำนวน 5,522.8 ล้านบาท หรือ 12.1 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงสามาถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในกรณีที่ออกตราสารหนี้ (เงินกู้และหุ้นกู้) กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2.50 เท่า

4. **อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

	สิ้นปี 2561	สิ้นปี 2562
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	43.7%	37.0%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) /1	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)	1.47x	1.58x

หมายเหตุ /1 อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หารด้วยรายได้รวม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ