noble

วันที่ 12 พฤษภาคม 2563

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ประกาศกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 410.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 68.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว

1. **ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2563**

| รายการ | ไตรมาส 1 ปี 2562 | | ไตรมาส 1 ปี 2563 | | % การเปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|---|---|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | |
| **รายได้รวม** | | | | | |
| รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | 3,663.4 | 99.2% | 2,083.2 | 96.1% | -43.1% |
| - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,980.6 | 53.6% | 2,083.2 | 96.1% | 5.2% |
| - รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา | 1,682.9 | 45.6% | 0.0 | 0.0% | -100.0% |
| รายได้จากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ | 7.9 | 0.2% | 38.3 | 1.8% | 384.3% |
| รายได้อื่น | 20.4 | 0.6% | 46.6 | 2.1% | 127.9% |
| **รายได้รวม** | **3,691.8** | **100.0%** | **2,168.0** | **100.0%** | **-41.3%** |
| **ค่าใช้จ่ายรวม** | | | | | |
| ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | (1,574.0) | 42.6% | (1,228.7) | 56.7% | -21.9% |
| - ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ | (1,240.2) | 33.6% | (1,228.7) | 56.7% | -0.9% |
| - ต้นทุนจากการขายที่ดินรอการพัฒนา | (333.8) | 9.0% | 0.0 | 0.0% | -100.0% |
| ต้นทุนจากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ | (1.4) | 0.0% | (33.9) | 1.6% | 2287.0% |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | (371.8) | 10.1% | (330.1) | 15.2% | -11.2% |
| - ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ | (259.9) | 7.0% | (196.3) | 9.1% | -24.5% |
| - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (111.9) | 3.0% | (133.8) | 6.2% | 19.6% |
| **ค่าใช้จ่ายรวม** | **(1,947.2)** | **52.7%** | **(1,592.7)** | **73.5%** | **-18.2%** |
| ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)บริษัทการร่วมค้า | 0.0 | 0.0% | (4.1) | -0.2% | N/A |
| กำไร(ขาดทุน)อื่น | 0.0 | 0.0% | (0.1) | 0.0% | N/A |
| **กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้** | **1,744.6** | **47.3%** | **571.1** | **26.3%** | **-67.3%** |
| ต้นทุนทางการเงิน | (105.2) | 2.8% | (55.7) | 2.6% | -47.0% |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | (327.1) | 8.9% | (104.4) | 4.8% | -68.1% |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (2.9) | 0.1% | (0.0) | 0.0% | -98.5% |
| **กำไรสุทธิ** | **1,309.4** | **35.5%** | **410.9** | **19.0%** | **-68.6%** |

**รายได้รวม**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมจำนวน 2,168.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ ไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2562 ที่มีรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,682.9 ล้านบาท อย่างไรก็ดีในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 2,083.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ได้แก่ โครงการโนเบิล รีโคล โครงการโนเบิล บี เทอร์ตี้ทรี โครงการโนเบิล เพลินจิต โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา โครงการโนเบิล รีวอลฟ์ รัชดา 2 โครงการโนเบิล อเบิฟ ไวร์เลส-ร่วมฤดี และโครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล

**ค่าใช้จ่ายรวม**

**i) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,228.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.7 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 21.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากไม่มีการขายที่ดินรอการพัฒนาในไตรมาส 1 ปี 2563

**ii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 330.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.2 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลง โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการในไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 196.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.1 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.0 ของรายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2562 และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 133.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.2 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมในไตรมาส 1 ปี 2562 บาท เนื่องจากมีการรับรู้ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายจากรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชีเรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16) และค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

**กำไรขั้นต้น**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมจำนวน 858.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 59.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว และมีอัตรากำไรขั้นต้นรวมร้อยละ 40.5 ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2562 ที่มีอัตราร้อยละ 57.1 เนื่องจากในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ ไม่มีการรับรู้รายได้จากที่ดินรอการพัฒนา เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2562 ที่มีสัดส่วนการรับรู้รายได้จากที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง แต่ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากคอนโดมิเนียมและแนวราบในไตรมาส 1 ปี 2563 อยู่ที่อัตราร้อยละ 41.0 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2562 ที่มีอัตราร้อยละ 37.4

| อัตรากำไรขั้น | ไตรมาส 1 ปี 2562 | ไตรมาส 1 ปี 2563 |
|---|---|---|
| **อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** | **57.0%** | **41.0%** |
| - อัตรากำไรขั้นต้น - คอนโดมิเนียมและแนวราบ | 37.4% | 41.0% |
| - อัตรากำไรขั้นต้น - ที่ดินรอการพัฒนา | 80.2% | - |
| **อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ** | 82.0% | 11.5% |
| **อัตรากำไรขั้นต้นรวม** | **57.1%** | **40.5%** |

**ต้นทุนทางการเงิน**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 55.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีการคืนหุ้นกู้จำนวน 950 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2562 และมีค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ (Arrangement Fee) เมื่อมีการขายที่ดินในไตรมาส 1 ปี 2562 ซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันทีในไตรมาส 1 ปี 2562นอกจากนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในไตรมาส 1 ปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 4.48 ลดลงจาก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2562 ที่ร้อยละ 4.55

**กำไรสุทธิ**

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 410.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.0 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 68.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบริษัทฯ ไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินที่รอการพัฒนา

**ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)**

หน่วย : ล้านบาท

| ประเภทลูกค้า | ไตรมาส 1 ปี 2562 | ไตรมาส 1 ปี 2563 | YoY |
|---|---|---|---|
| ยอดขายภายในประเทศ | 641.3 | 574.6 | -10.4% |
| ยอดขายภายนอกประเทศ | 1,663.8 | 460.1 | -72.3% |
| **ยอดขายรวม[/1]** | **2,305.0** | **1,034.7** | **-55.1%** |

หมายเหตุ [/1] ยอดขายรวมไม่รวมยอดขายจากที่ดินรอการพัฒนา

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ มียอดขายโครงการมูลค่า 1,034.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ไวรัสโควิด-19 ทั้งในประเทศไทยรวมถึงต่างประเทศตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมา

ในไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ ได้เปิดขายโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการ โนเบิล อเบิฟ ไวร์เลส-ร่วมฤดี โดยมีมูลค่ารวม 1,100 ล้านบาท และโครงการอื่นๆที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2563 รวมจำนวน 15,437 ล้านบาท ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ดังกล่าวในไตรมาส 2 ปี 2563 - 2566 โดยประมาณร้อยละ 47 ของรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จะรับรู้ในไตรมาส 2 - ไตรมาส 4 ปี 2563 ทำให้สามารถคาดการณ์รายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 ได้อย่างแน่นอน

## 2. ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

| ฐานะทางการเงิน | สิ้นปี 2562 | ไตรมาส 1 ปี 2563 | การเปลี่ยนแปลง |
|---|---|---|---|
| สินทรัพย์รวม | 21,631.1 | 21,987.6 | 356.5 |
| หนี้สินรวม | 16,151.6 | 16,091.6 | (60.0) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม | 5,479.5 | 5,896.0 | 416.5 |

**สินทรัพย์**

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 21,987.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 356.5 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากมีการบันทึกรายการทรัพย์สินจากการเช่าสำหรับการขายอาคารสำนักงานในไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นมูลค่า 601.7 ล้านบาท

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12,692.1 ล้านบาท

ii) สินค้าคงเหลือจำนวน 2,896.7 ล้านบาท iii) เงินสด เงินฝากกับสถาบันทางการเงินที่ไม่มีภาระผูกพัน และเงินลงทุนชั่วคราวกับสถาบันการเงินจำนวน 1,763.6 ล้านบาท และ iv) ลูกหนี้จากการขายที่ดินจำนวน 1,084.6 ล้านบาท

**หนี้สิน**

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 16,091.6 ล้านบาท ลดลง 60.0 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงินจำนวน 213 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2563

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 10,090.0 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 ที่มีจำนวน 10,299.4 ล้านบาท

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) เงินกู้สถาบันทางการเงินจำนวน 4,550.8 ล้านบาท สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดในปี 2563 ii) หุ้นกู้จำนวน 5,539.2 ล้านบาท iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 3,565.5 ล้านบาท และ iv) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,123.0 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 5,896.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 416.5 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.73 เท่า ลดลงจาก 2.95 เท่าจากสิ้นปี 2561 แต่ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงของบริษัทฯ เนื่องจากหนี้สินรวมรวมถึงหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้า ดังนั้นอัตราส่วนที่สามารถสะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.42 เท่า ลดลงจาก 1.58 เท่าจากสิ้นปี 2562 สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรสะสม ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในกรณีที่ออกตราสารหนี้ (เงินกู้และหุ้นกู้) กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า

### 3. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| | สิ้นปี 2562 | ไตรมาส 1 ปี 2563 |
|---|---|---|
| อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%) | 37.0% | 40.5% |
| อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) [1] | 20.4% | 19.0% |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)[2] | 45.7% | 38.2% |
| อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)[2] | 12.9% | 10.0% |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 2.95x | 2.73x |
| อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 2.64x | 2.44x |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 1.58x | 1.42x |

หมายเหตุ [1] อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หารด้วยรายได้รวม [2] คำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือนย้อนหลัง

noble

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพยากร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ