

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและภาวะวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี 2563 ล้านบาท	ปี 2564 ล้านบาท	% เพิ่มขึ้น YoY
รายได้รวมจากการดำเนินงานปกติ <sup>1/</sup>	10,654.6	7,429.7	-30.3%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ <sup>2/</sup>	1,648.4	931.8	-43.5%
รายได้รวม	10,895.5	7,429.7	-31.8%
กำไรสุทธิ	1,878.3	931.8	-50.4%

หมายเหตุ /1 รายได้รวมจากการดำเนินงานปกติ = รายได้รวม ไม่รวม รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา

/2 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ = กำไรสุทธิ ไม่รวม กำไรสุทธิจากการขายที่ดินรอการพัฒนาและกำไรจากเงินลงทุน

## ประเด็นสำคัญ

- รายได้รวมจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Total Revenue) สำหรับปี 2564 เท่ากับ 7,429.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.3 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว และมีรายได้รวม (Total Revenue) ลดลงร้อยละ 31.8 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลกระทบจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ลดลงภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รวมถึงไม่มีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินรอการพัฒนา
- กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Income) สำหรับปี 2564 เท่ากับ 931.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.5 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว และมีกำไรสุทธิ (Net Income) ลดลงร้อยละ 50.4 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลกระทบจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ลดลงภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รวมถึงมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ (สุทธิ) จำนวน 297.9 ล้านบาทในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 และการออกตั๋วเงินระยะสั้นจำนวน 689.9 ล้านบาทในช่วงไตรมาส 3-4 ปี 2564 ที่ผ่านมา
- สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) มูลค่า 8,035.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.7 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยกว่า 5,700 ล้านบาทเป็นยอดขายจากโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ อาทิ เช่น โครงการโนเบิล เกเบิล วัชรพล โครงการโนเบิล บี19 สุขุมวิท โครงการโนเบิล อร่าวัน สุขุมวิท 33 โครงการนิว โนเบิล แจ่งวัฒนะ และโครงการโนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42 เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นสุดปี 2564 จำนวน 10,223.9 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 3 ปีข้างหน้า
- สำหรับปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 3 โครงการมูลค่ารวม 6,900 ล้านบาท ได้แก่ โครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ โครงการนิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา และโครงการนิว โนเบิล คอนเน็กซ์ เฮาส์ ดอนเมือง
- ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.64 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.15 เท่าจากสิ้นปี 2563 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้นจากการออกหุ้นกู้ การออกตั๋วแลกเงินระยะสั้น รวมถึงเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงินสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

- บริษัทฯ ได้มีการออกหุ้นกู้อายุ 3 ปี อัตราดอกเบี้ย 4.60% ต่อปี มูลค่ารวม 1,800 ล้านบาทเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2565 ที่ผ่านมา ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนจะนำเงินส่วนหนึ่งไปใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ส่วนที่เหลือจะเก็บไว้เพื่อชำระคืนหุ้นกู้บางส่วนที่จะครบกำหนดในช่วงเดือนมิถุนายน 2565 และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 ที่ระดับ “BBB” แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” ในขณะเดียวกันทริสเรทติ้งได้มีการปรับเพิ่มอันดับเครดิตหุ้นกู้จาก “BBB-“ มาที่ระดับ “BBB”

1. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี 2563 ล้านบาท	สำหรับปี 2564 ล้านบาท	% เพิ่มขึ้น YoY
<b>รายได้รวม</b>			
รายได้จากการขายธุรกิจสังหาริมทรัพย์	10,463.9	6,563.2	-37.3%
- รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมและแนวราบ	10,223.0	6,563.2	-35.8%
- รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา	240.9	0.0	-100.0%
รายได้จากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ	258.8	264.3	2.1%
รายได้อื่น	172.8	602.3	248.5%
<b>รายได้รวม</b>	<b>10,895.5</b>	<b>7,429.7</b>	<b>-31.8%</b>
<b>รายได้รวมจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>10,654.6</b>	<b>7,429.7</b>	<b>-30.3%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>			
ต้นทุนจากการขายธุรกิจสังหาริมทรัพย์	(6,371.6)	(4,327.4)	-32.1%
- ต้นทุนจากการขายคอนโดมิเนียมและแนวราบ	(6,343.6)	(4,327.4)	-31.8%
- ต้นทุนจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	(28.0)	0.0	-100.0%
ต้นทุนจากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ	(184.6)	(244.6)	32.5%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,789.9)	(1,668.1)	-6.8%
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(1,120.4)	(1,008.3)	-10.0%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(669.5)	(659.9)	-1.4%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>(8,346.1)</b>	<b>(6,240.1)</b>	<b>-25.2%</b>
ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)บริษัทการร่วมค้า	(28.0)	(19.4)	-30.8%
กำไร(ขาดทุน)อื่น	89.8	(9.1)	-110.1%
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.0	260.3	N/A
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>2,611.1</b>	<b>1,421.5</b>	<b>-45.6%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(225.4)	(244.8)	8.6%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(507.3)	(244.7)	-51.8%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.2)	(0.1)	-39.5%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,878.3</b>	<b>931.8</b>	<b>-50.4%</b>
<b>กำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,648.4</b>	<b>931.8</b>	<b>-43.5%</b>

## รายได้รวม

### i) รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมและแนวราบสำหรับปี 2564 เท่ากับ 6,563.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.8 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลกระทบจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ลดลงภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินรอกการพัฒนาในปี 2563 จำนวน 240.9 ล้านบาท เมื่อเทียบกับรายได้ในปี 2564 ที่เป็นรายได้จากการดำเนินงานปกติทั้งหมด

### ii) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับปี 2564 เท่ากับ 602.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 248.5 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญาที่เพิ่มมากขึ้น

## ค่าใช้จ่ายรวม

### i) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายคอนโดมิเนียมและแนวราบสำหรับปี 2564 เท่ากับ 4,327.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.8 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ตามการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายที่ดินรอกการพัฒนาในปี 2563 จำนวน 28.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับต้นทุนในปี 2564 ที่เป็นต้นทุนจากการดำเนินงานปกติทั้งหมด

### ii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2564 เท่ากับ 1,668.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการที่ลดลงร้อยละ 10.0 เมื่อเทียบกับปีที่แล้วเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารมีอัตราที่ลดลงร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับปีที่แล้วเนื่องจากมีการจัดประเภทใหม่ของค่าธรรมเนียมบริหารงานก่อสร้าง (construction management fee) จากหมวดค่าใช้จ่ายเป็นหมวดต้นทุนโครงการ

## กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ มีกำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2564 เท่ากับ 260.3 ล้านบาท เนื่องจากการตีราคาสินทรัพย์แบบมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) สำหรับสินทรัพย์ที่จะขายในอนาคต

## กำไร (ขาดทุน) อื่น

บริษัทฯ มีขาดทุนอื่นสำหรับปี 2564 เท่ากับ 9.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 110.1 เมื่อเทียบกับปีที่แล้วเนื่องจากการรับรู้กำไรจากเงินลงทุนจำนวน 91.6 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2563

## กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2564 เท่ากับ 2,255.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.9 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว นอกจากนี้อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2564 เท่ากับร้อยละ 33.0 ลดลงจากร้อยละ 38.9 เมื่อสิ้นปี 2563 เนื่องจากมีอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการทำแคมเปญสำหรับโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ในช่วงปีที่ผ่านมา รวมถึงอัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการที่ลดลง แต่ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของคอนโดมิเนียมและแนวราบสำหรับปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 34.1 ใกล้เคียงกับเป้าหมายที่วางไว้ที่ร้อยละ 35.0

อัตรากำไรขั้นต้น	สำหรับปี 2563	สำหรับปี 2564
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	39.1%	34.1%
- อัตรากำไรขั้นต้น - คอนโดมิเนียมและแนวราบ	37.9%	34.1%
- อัตรากำไรขั้นต้น - ที่ดินรอการพัฒนา	88.4%	-
อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ	28.7%	7.4%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	38.9%	33.0%

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2564 เท่ากับ 244.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 297.9 ล้านบาทที่เพิ่มมากขึ้น รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นสุทธิจำนวน 689.9 ล้านบาท ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 4.26 ลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2563 ที่ร้อยละ 4.36

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปกติ (Normalized Net Income) เท่ากับ 931.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.5 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว และมีกำไรสุทธิ (Net Income) ลดลงร้อยละ 50.4 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจาก 1) ผลกระทบจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ลดลงภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 2) ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ (สุทธิ) จำนวน 297.9 ล้านบาทในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 และการออกตั๋วเงินระยะสั้นจำนวน 689.9 ล้านบาทในช่วงไตรมาส 3-4 ปี 2564 ที่ผ่านมา 3) ในปี 2564 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาและกำไรจากเงินลงทุน ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับปี 2564 ที่ร้อยละ 12.5

### ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	สำหรับปี 2563	สำหรับปี 2564	% เพิ่มขึ้น YoY
ยอดขายภายในประเทศ	4,844.8	5,740.7	18.5%
ยอดขายภายนอกประเทศ	1,757.0	2,294.5	30.6%
<b>ยอดขายรวม</b> <sup>/1</sup>	<b>6,601.8</b>	<b>8,035.3</b>	<b>21.7%</b>

หมายเหตุ /1 ยอดขายรวม ไม่รวม ยอดขายจากที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทฯ มียอดขายโครงการสำหรับปี 2564 เท่ากับ 8,035.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.7 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว จากการทำแคมเปญสำหรับโครงการพร้อมอยู่ในช่วงปีที่ผ่านมา โดยกว่า 5,700 ล้านบาทเป็นยอดขายจากโครงการพร้อมอยู่ และอีกกว่า 2,335 ล้านบาทเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการเปิดใหม่เป็นต้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 10,223.9 ล้านบาท ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ดังกล่าวตั้งแต่ปี 2565 - 2567 โดยประมาณร้อยละ 67 ของรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จะรับรู้ได้ในปี 2565

2. **ฐานะทางการเงิน**

ฐานะทางการเงิน	หน่วย : ล้านบาท		
	สิ้นปี 2563	สิ้นปี 2564	การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	19,197.8	20,279.8	1,082.0
หนี้สินรวม	13,334.3	14,652.1	1,317.8
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,863.5	5,627.7	(235.8)

**สินทรัพย์**

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 20,279.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,082.0 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,417.2 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ii) สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เพิ่มขึ้นจากการเช่าสำหรับการขายอาคารสำนักงานในไตรมาส 4 ปี 2564 จำนวน 608.2 ล้านบาท iii) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 445.6 ล้านบาท จากการลงทุนในบริษัท บริหารสินทรัพย์ เอส ดับบลิว พี จำกัด และการลงทุนในต่างประเทศ iv) สินค้าคงเหลือที่ลดลงจำนวน 990.4 ล้านบาทจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12,561.7 ล้านบาท ii) สินค้าคงเหลือจำนวน 1,430.6 ล้านบาท iii) เงินสด เงินฝากกับสถาบันทางการเงินที่ไม่มีภาระผูกพัน และเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 1,387.1 ล้านบาท iv) สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 1,179.4 ล้านบาท

**หนี้สิน**

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 14,652.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,317.8 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 สาเหตุหลักมาจาก i) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 2,027.9 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 297.9 ล้านบาทในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2564 และการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นสุทธิจำนวน 689.9 ล้านบาท รวมถึงเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงินสุทธิจำนวน 1,040.1 ล้านบาทสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าลดลงจำนวน 1,288.1 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) เงินกู้สถาบันทางการเงินจำนวน 4,915.6 ล้านบาท สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดในปี 2565 ii) หุ้นกู้จำนวน 5,013.4 ล้านบาท iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,355.8 ล้านบาท และ iv) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,103.0 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 5,627.7 ล้านบาท ลดลง 235.8 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวนทั้งสิ้น 1,163.9 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานครึ่งปีหลักของปี 2563 จำนวน 684.7 ล้านบาท หรือ 0.50 บาทต่อหุ้น และผลการดำเนินงานครึ่งปีแรกของปี 2564 จำนวน 479.3 ล้านบาท หรือ 0.35 บาทต่อหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.60 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.27 เท่าจากสิ้นปี 2563 แต่ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงของบริษัทฯ เนื่องจากหนี้สินรวมรวมถึงหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้า ดังนั้นอัตราส่วนที่สามารถสะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.64 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.15 เท่าจากสิ้นปี 2563 เนื่องจากสาเหตุหลักมาจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้นจากการออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินระยะสั้น รวมถึงเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันทางการเงินสุทธิสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในกรณีที่ออกตราสารหนี้ (เงินกู้และหุ้นกู้) กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สิน

ที่มีภาวะดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า

### 3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2563	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2564
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	38.9%	33.0%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) <sup>/1</sup>	17.2%	12.5%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) <sup>/2</sup>	33.1%	16.2%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) <sup>/3</sup>	12.8%	7.2%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.27x	2.60x
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.96x	2.36x
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาวะดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.15x	1.64x

หมายเหตุ /1 อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หาดด้วยรายได้รวม (รายได้รวม = รายได้จากการขายธุรกิจสงหาฯ + รายได้จากการขายสินค้าและบริการ + รายได้อื่น)

/2 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) สุทธิโดยคำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือนย้อนหลัง หาดด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน

/3 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้โดยคำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือนย้อนหลัง หาดด้วยรวมสินทรัพย์ (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นสุดงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นสุดงวดปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ