

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเด็นสำคัญ

- บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับ 2,541.3 ล้านบาท และ 14,037.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.8 และร้อยละ 154.1 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 12,202.8 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 1,834.6 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นสุดไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 20,049.5 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 3 ปีข้างหน้า
- สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการมูลค่ารวม 23,100 ล้านบาท ได้แก่ 1.) โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์9 2.) โครงการนิเวศ เมกา พัลส์ บางนา 3.) โครงการนิเวศ ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น เฟส 1 4.) โครงการนิเวศ อีโว อาร์รี่ 5.) โครงการนิเวศ คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง 6.) โครงการนิเวศ ทรอส คูคต สเตชั่น เฟส 1 7.) โครงการโนเบิล คิวเรท 8.โครงการโนเบิล ศรีเอท และ 9.) โครงการนิเวศ โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์
- รายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 2,193.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 150.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น และมีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน รวมถึงมีการรับรู้รายได้อื่นที่เพิ่มมากขึ้นจากการยกเลิกสัญญา ทั้งนี้รายได้รวมสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 4,732.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลจากบริษัทฯ ไม่มีโครงการใหม่ที่สร้างเสร็จพร้อมโอนในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 และมีรายได้อื่นที่ลดลง
- สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 137.3 ล้านบาท และ 116.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.2 และร้อยละ 87.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลกระทบจาก 1) การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ลดลงในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 2) ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และตั๋วเงินระยะสั้นในช่วง 12 เดือนล่าสุดที่ผ่านมา รวมถึงดอกเบี้ยจากหนี้สัญญาเช่าที่เพิ่มมากขึ้น 3) ไม่มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 เมื่อเทียบกับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 ที่มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 260.3 ล้านบาท
- ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.12 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.64 เท่าจากสิ้นปี 2564 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันทางการเงินในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา

1. ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2565	% เพิ่มขึ้น YoY	9 เดือนแรก ปี 2564	9 เดือนแรก ปี 2565	% เพิ่มขึ้น YoY
รายได้รวม						
รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	760.4	1,585.2	108.5%	5,131.3	3,251.8	(36.6%)
รายได้จากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ	65.6	450.9	587.1%	157.2	1,148.5	630.6%
รายได้อื่น	51.1	156.8	207.1%	503.6	332.4	(34.0%)
รายได้รวม	877.1	2,193.0	150.0%	5,792.1	4,732.7	(18.3%)
ค่าใช้จ่ายรวม						
ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	(517.5)	(1,070.8)	106.9%	(3,246.4)	(2,290.0)	(29.5%)
ต้นทุนจากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ	(59.8)	(429.6)	617.8%	(137.7)	(1,049.6)	662.2%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(300.8)	(376.1)	25.1%	(1,280.4)	(1,020.5)	(20.3%)
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(127.9)	(196.8)	53.9%	(775.9)	(473.5)	(39.0%)
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(172.9)	(179.3)	3.7%	(504.5)	(546.9)	8.4%
ค่าใช้จ่ายรวม	(878.1)	(1,876.5)	113.7%	(4,664.5)	(4,360.1)	(6.5%)
ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)บริษัทการรวมค่า	(6.5)	(45.5)	597.7%	(15.5)	(105.0)	577.3%
กำไร(ขาดทุน)อื่น	(1.5)	(1.2)	(18.1%)	(20.3)	147.0	824.4%
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	260.3	0.0	(100.0%)	260.3	0.0	(100.0%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	251.3	269.7	7.3%	1,352.1	414.6	(69.3%)
ต้นทุนทางการเงิน	(59.9)	(86.6)	44.6%	(173.9)	(252.2)	45.0%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(41.8)	(45.8)	9.6%	(242.5)	(45.8)	(81.1%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.0)	0.0	(100.0%)	(0.1)	(0.0)	(89.0%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	149.6	137.3	(8.2%)	935.5	116.6	(87.5%)

รายได้รวม

i) รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 1,585.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.5 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น เช่น โครงการโนเบิล สเตท สุขุมวิท 39 และโครงการนิว ศรีนครินทร์ - ลาซาล เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับ 3,251.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.6 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลจากบริษัทฯ ไม่มีโครงการใหม่ที่สร้างเสร็จพร้อมโอนในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565

ii) รายได้จากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายสินค้าให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับ 450.9 ล้านบาท และ 1,148.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 587.1 และร้อยละ 630.6 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการรวมทุน

iii) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 156.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 207.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญาและรายได้จากการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 332.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญาที่ลดน้อยลง อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นในอนาคตจะมีรายได้จากการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

ค่าใช้จ่ายรวม

i) ต้นทุนจากการขายธุรกิจสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายธุรกิจสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 1,070.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายธุรกิจสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,290.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ตามการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม

ii) ต้นทุนจากการขายสินค้าให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายสินค้าให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับ 429.6 ล้านบาท และ 1,049.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 617.8 และร้อยละ 662.2 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายสินค้าให้เช่าและบริการหลักๆ มาจากรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างจากโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น

iii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 376.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วเนื่องจากมีการรับรู้ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่ายจากรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชีเรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ของสำนักงานออกฟิศเพิ่มขึ้น รวมถึงมีค่าใช้จ่ายพนักงานตามแผนการขายธุรกิจ ทั้งนี้สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บาท บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 1,020.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง

กำไร (ขาดทุน) อื่น

บริษัทฯ มีขาดทุนอื่นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 1.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งนี้สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรอื่นจำนวน 147.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 824.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วเนื่องจากมีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทอาร์ซี แอเรีย จำกัด เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2565

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 535.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,060.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาตามการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม นอกจากนี้อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับร้อยละ 26.3 และร้อยละ 24.1 ตามลำดับ หรือลดลงจากร้อยละ 30.1 เมื่อไตรมาส 3 ปี 2564 และร้อยละ 36.0 จากงวด 9 เดือนแรกของปี 2564 เนื่องจากมีอัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการทำแคมเปญสำหรับโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ในช่วงไตรมาสที่ผ่านมา รวมถึงอัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการที่ลดลง ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 32.4 และร้อยละ 29.6 ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้น	ไตรมาส 3 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2565	9 เดือนแรก ปี 2564	9 เดือนแรก ปี 2565
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	32.0%	32.4%	36.7%	29.6%
อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ	8.8%	4.7%	12.4%	8.6%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	30.1%	26.3%	36.0%	24.1%

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับ 86.6 ล้านบาท และ 252.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.6 และร้อยละ 45.0 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 1,786.3 ล้านบาท ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นสุทธิจำนวน 198.7 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยจากหนี้สินสัญญาเช่าที่เพิ่มมากขึ้นในช่วง 12 เดือนล่าสุดที่ผ่านมา ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 4.33 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2564 ที่ร้อยละ 4.28

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ กำไรสุทธิเท่ากับ 137.3 ล้านบาท และ 116.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.2 และร้อยละ 87.5 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลกระทบจาก 1) การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ลดลง 2) ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และตัวเงินระยะสั้นในช่วง 12 เดือนล่าสุดที่ผ่านมา รวมถึงดอกเบี้ยจากหนี้สินสัญญาเช่าที่เพิ่มมากขึ้น 3) ไม่มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 ที่ร้อยละ 6.3 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่ร้อยละ 2.5

ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	ไตรมาส 3 ปี 2564	ไตรมาส 3 ปี 2565	% เพิ่มขึ้น YoY	9 เดือนแรก ปี 2564	9 เดือนแรก ปี 2565	% เพิ่มขึ้น YoY
ยอดขายภายในประเทศ	832.1	1,931.0	132.1%	3,905.7	11,929.8	205.4%
ยอดขายภายนอกประเทศ	427.3	610.3	42.8%	1,619.0	2,107.6	30.2%
ยอดขายรวม	1,259.4	2,541.3	101.8%	5,524.7	14,037.4	154.1%

บริษัทฯ มียอดขายโครงการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เท่ากับ 2,541.3 ล้านบาท และ 14,037.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.8 และร้อยละ 154.1 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยงวด 9 เดือนแรกของปี 2565 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 12,202.8 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 1,834.6 ล้านบาท

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 20,049.5 ล้านบาท ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ดังกล่าวตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 - 2568 โดยประมาณร้อยละ 22 ของรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จะรับรู้ได้ในปี 2565

2. **ฐานะทางการเงิน**

หน่วย : ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน	สิ้นปี 2564	สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565	การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	20,279.8	23,119.1	2,839.3
หนี้สินรวม	14,652.1	17,491.8	2,839.7
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,627.7	5,627.3	(0.4)

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 23,119.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,839.3 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2,101.1 ล้านบาทจากการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ii) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการรวมค่าที่เพิ่มขึ้นจำนวน 765.6 ล้านบาทจากโครงการร่วมทุนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14,662.7 ล้านบาท ii) สินค้าคงเหลือจำนวน 667.5 ล้านบาท iii) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันจำนวน 1,309.3 ล้านบาท iv) สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 1,106.3 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 17,491.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,839.7 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 สาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 2,628.1 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 1,786.3 ล้านบาท และเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 1,333.0 ล้านบาท ในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) เงินกู้สถาบันทางการเงินจำนวน 6,248.6 ล้านบาท สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดในปี 2565-2566 ii) หุ้นกู้จำนวน 6,799.8 ล้านบาท iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,635.8 ล้านบาท และ iv) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,240.7 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 5,627.3 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงจาก ณ สิ้นปี 2564 ทั้งนี้บริษัทฯ มีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานครึ่งปีหลังของปี 2564 จำนวน 109.6 ล้านบาท หรือ 0.08 บาทต่อหุ้นเมื่อเดือนพฤษภาคม 2565 ที่ผ่านมา

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.11 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.60 เท่าจากสิ้นปี 2564 แต่ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงของบริษัทฯ เนื่องจากหนี้สินรวมรวมถึงหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้า ดังนั้นอัตราส่วนที่สามารถสะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.12 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.64 เท่าจากสิ้นปี 2564 เนื่องจากสาเหตุหลักมาจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้จากสถาบันทางการเงิน ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในกรณีที่ออกตราสารหนี้ (เงินกู้และหุ้นกู้) กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า

3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2564	สิ้นสุดสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	33.0%	24.1%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) ^{1/}	12.5%	2.5%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) ^{2/}	16.2%	2.0%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) ^{3/}	7.2%	2.3%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.60x	3.11x
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.36x	2.89x
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.64x	2.12x

หมายเหตุ /1 อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หารด้วยรายได้รวม (รายได้รวม = รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ + รายได้จาก
การขายสินค้าและบริการ + รายได้อื่น)

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

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ