

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเด็นสำคัญ

- บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 2,342.7 ล้านบาท และ 4,477.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.6 และร้อยละ 76.3 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุนและการเริ่มรับรู้รายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด รวมถึงรายได้อื่นที่เพิ่มมากขึ้นจากการยกเลิกสัญญา
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 111.9 ล้านบาท และ 184.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 894.0 และร้อยละ 990.2 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุนและการเริ่มรับรู้รายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด รวมถึงรายได้อื่นที่เพิ่มมากขึ้นจากการยกเลิกสัญญา
- บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 4,029.8 ล้านบาท และ 8,431.9 ล้านบาท (รวมโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน) หรือลดลงร้อยละ 20.7 และร้อยละ 26.7 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่จำนวน 2 โครงการน้อยกว่างวด 6 เดือนแรกของปี 2565 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการ โดยงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 6,002.8 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 2,429.1 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 16,673.2 ล้านบาท (ไม่รวมโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน) ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 3 ปีข้างหน้า
- สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการมูลค่ารวม 4,000 ล้านบาท ได้แก่ โครงการนิว คอร์ท คูคต สเตชัน และโครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์
- ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.17 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.83 เท่าจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมถึงกำไรสะสมที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2565 เมื่อเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา

1. ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2566	%YoY	6 เดือนแรก ปี 2565	6 เดือนแรก ปี 2566	%YoY
รายได้รวม						
รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	558.9	1,294.3	131.6%	1,666.6	2,527.1	51.6%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	354.6	919.1	159.2%	697.5	1,641.3	135.3%
รายได้อื่น	129.8	129.3	(0.4%)	175.6	309.3	76.1%
รายได้รวม	1,043.3	2,342.7	124.6%	2,539.7	4,477.7	76.3%
ค่าใช้จ่ายรวม						
ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	(430.3)	(865.8)	101.2%	(1,219.2)	(1,758.5)	44.2%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(329.2)	(800.3)	143.1%	(620.0)	(1,408.5)	127.2%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(318.2)	(370.8)	16.5%	(644.3)	(721.1)	11.9%
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(116.5)	(151.4)	29.9%	(276.7)	(303.3)	9.6%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(201.7)	(219.4)	8.8%	(367.6)	(417.8)	13.7%
ค่าใช้จ่ายรวม	(1,077.8)	(2,036.9)	89.0%	(2,483.5)	(3,888.0)	56.6%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(49.6)	(56.1)	13.0%	(59.5)	(116.8)	96.3%
กำไร(ขาดทุน)อื่น	146.5	3.5	(97.6%)	148.2	5.0	(96.6%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	62.4	253.2	305.8%	144.9	477.8	229.8%
ต้นทุนทางการเงิน	(81.6)	(118.9)	45.7%	(165.5)	(238.4)	44.0%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5.1	(22.5)	539.7%	(0.0)	(55.0)	117,075.3%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.0	(0.0)	31,893.0%	(0.0)	(0.0)	238.7%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(14.1)	111.9	894.0%	(20.7)	184.4	990.2%

รายได้รวม

i) รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 1,294.3 ล้านบาท และ 2,527.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 131.6 และร้อยละ 51.6 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น เช่น โครงการโนเบิล สเตท สุขุมวิท 39 โครงการนิว ศรีนครินทร์ – ลาซาล โครงการนิวมวงศ์วาน โครงการโนเบิล ออวอร์ด อารีย์ โครงการโนเบิล ปี19 สุขุมวิท และโครงการนิว โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์ เป็นต้น

ii) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 919.1 ล้านบาท และ 1,641.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 159.2 และร้อยละ 135.3 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน รวมถึงเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์

iii) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 129.3 ล้านบาท หรือใกล้เคียงกับไตรมาส 2 ปี 2565 ทั้งนี้

บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 309.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญาที่เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม รายได้อื่นในอนาคตจะมีรายได้จากการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

ค่าใช้จ่ายรวม

i) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 865.8 ล้านบาท และ 1,758.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.2 และร้อยละ 44.2 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ

ii) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 800.3 ล้านบาท และ 1,408.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 143.1 และร้อยละ 127.2 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างจากโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น และรายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น

iii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 370.8 ล้านบาท และ 721.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 และร้อยละ 11.9 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มมากขึ้น รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงานตามแผนการขายธุรกิจ และมีค่าใช้จ่ายนิติบุคคลที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น

กำไร (ขาดทุน) อื่น

บริษัทฯ มีกำไรอื่นสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 3.5 ล้านบาท และ 5.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 97.6 และร้อยละ 96.6 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาที่มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทอาร์ซี แอเรีย จำกัด

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 547.3 ล้านบาท และ 1,001.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 255.5 และร้อยละ 90.8 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น และกำไรจากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุน รวมถึงการเริ่มรับรู้รายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับร้อยละ 24.7 และร้อยละ 24.0 ตามลำดับ อีกทั้งอัตรากำไรขั้นต้นเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับร้อยละ 33.1 และร้อยละ 30.4 ตามลำดับ

อัตรากำไรขั้นต้น	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2566	6 เดือนแรก ปี 2565	6 เดือนแรก ปี 2566
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	23.0%	33.1%	26.8%	30.4%
อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ	7.2%	12.9%	11.1%	14.2%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	16.9%	24.7%	22.2%	24.0%

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 118.9 ล้านบาท และ 238.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.7 และร้อยละ 44.0 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 1,466.5 ล้านบาท รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินสุทธิที่เพิ่มมากขึ้นจากการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้ว ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.76 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 ที่ร้อยละ 4.32

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 111.9 ล้านบาท และ 184.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 894.0 และร้อยละ 990.2 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุนและการเริ่มรับรู้รายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด รวมถึงรายได้อื่นที่เพิ่มมากขึ้นจากการยกเลิกสัญญา ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 ที่ร้อยละ 4.8 และร้อยละ 4.1 ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	ไตรมาส 2 ปี 2565	ไตรมาส 2 ปี 2566	% YoY	6 เดือนแรก ปี 2565	6 เดือนแรก ปี 2566	% YoY
ยอดขายภายในประเทศ	4,369.2	2,757.9	-36.9%	9,998.7	5,756.3	-42.4%
ยอดขายภายนอกประเทศ	713.4	1,272.0	78.3%	1,497.4	2,675.6	78.7%
ยอดขายรวม	5,082.7	4,029.8	-20.7%	11,496.1	8,431.9	-26.7%

บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 และงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 4,029.8 ล้านบาท และ 8,431.9 ล้านบาท (รวมโครงการนิเวศน์ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศน์ ครอส คูคต สเตชัน) หรือลดลงร้อยละ 20.7 และร้อยละ 26.7 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากงวด 6 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่จำนวน 2 โครงการน้อยกว่างวด 6 เดือนแรกของปี 2565 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการ

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 16,673.2 ล้านบาท (ไม่รวมโครงการนิเวศน์ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศน์ ครอส คูคต สเตชัน) ซึ่งจะมีการรับรู้รายได้ดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 3 เดือน 2566 - 2568 โดยประมาณร้อยละ 13 ของรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จะรับรู้ได้ในปี 2566

2. **ฐานะทางการเงิน**

หน่วย : ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน	สิ้นปี 2565	สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566	การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	22,496.5	23,573.2	1,076.7
หนี้สินรวม	16,554.3	17,726.8	1,172.5
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,942.2	5,846.4	(95.8)

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 23,573.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,076.7 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,819.5 ล้านบาทจากการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ii) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 497.1 ล้านบาทจากค่าบริการและค่าบริหารงานก่อสร้างค้างรับของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มมากขึ้น

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13,644.6 ล้านบาท ii) สินค้าคงเหลือจำนวน 1,532.9 ล้านบาท iii) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 865.1 ล้านบาท iv) สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 1,036.8 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 17,726.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,172.5 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 918.0 ล้านบาทจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 760.0 ล้านบาท และเงินกู้จากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 158.0 ล้านบาทในช่วง 6 เดือนแรกที่ผ่านมา

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) เงินกู้จากสถาบันทางการเงินจำนวน 5,289.9 ล้านบาท สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดในปี 2566 ii) หุ้นกู้จำนวน 8,261.3 ล้านบาท iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,056.7 ล้านบาท และ iv) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,676.0 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 5,846.4 ล้านบาท ลดลง 95.8 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2565 จำนวน 273.9 ล้านบาท หรือ 0.20 บาทต่อหุ้นเมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 ที่ผ่านมารวมถึงผลกระทบที่เกิดจากกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจืดจางของรายการส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.03 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.79 เท่าจากสิ้นปี 2565 แต่ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงของบริษัทฯ เนื่องจากหนี้สินรวมรวมถึงหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้า ดังนั้นอัตราส่วนที่สามารถสะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.17 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.83 เท่าจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมถึงกำไรสะสมที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2565 ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในกรณีที่ออกตราสารหนี้ (เงินกู้และหุ้นกู้) กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า

3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2565	สิ้นสุดสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	25.4%	24.0%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) ¹	5.2%	4.1%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) ²	7.9%	11.6%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) ³	4.5%	5.6%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.79x	3.03x
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.50x	2.89x
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.83x	2.17x

หมายเหตุ /1 อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หารด้วยรายได้รวม (รายได้รวม = รายได้จากการขายธุรกิจจอสงหา + รายได้จากการขายสินค้าและบริการ + รายได้อื่น)

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

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ