

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเด็นสำคัญ

- บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 7,273.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจาก 1.) รายได้จากกาให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุน ซึ่งส่วนใหญ่มาจาก 2 โครงการร่วมทุนคือ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน 2.) รายได้จากธุรกิจใหม่จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้บริษัท เซิร์ฟ ไฮลูชั่น จำกัด ซึ่งมีการรับรู้ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566 เป็นต้นมา 3.) รายได้อื่นที่เพิ่มมากขึ้นจากการบริหารโครงการ (Management Fee) ค่าแรงจูงใจ (Incentive Fee) และค่าธรรมเนียมความสำเร็จของธุรกิจ (Success Fee) จากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน ให้แก่บริษัท พราว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) หรือ “พราว” เมื่อเดือนกรกฎาคม 2566 ที่ผ่านมา
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 719.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 516.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากมีกำไรอื่นที่เพิ่มมากขึ้นจากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน ให้แก่ พราว รวมถึงค่าธรรมเนียมต่างๆที่ได้รับในฐานะเป็นผู้บริหารโครงการร่วมทุน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ค่าธรรมเนียมแรงจูงใจ (Incentive Fee) และค่าธรรมเนียมความสำเร็จของธุรกิจ (Success Fee)
- บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 10,680.9 ล้านบาท (**ไม่รวม** ยอดขายโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน) หรือลดลงร้อยละ 23.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่จำนวน 5 โครงการ น้อยกว่างวด 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการ สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 5,552.2 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 5,128.8 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 17,884.8 ล้านบาท (**ไม่รวม**โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน) ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 2 ปีข้างหน้า
- สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 5 โครงการมูลค่ารวม 7,600 ล้านบาท ได้แก่ 1.โครงการนิว คอร์ท คูคต สเตชัน 2.โครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ 3.โครงการโนเบิล อเวจ ชะอำ 4.โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย 5.โครงการโนเบิล เอกวา ริเวอร์พรีออนท์ ราษฎร์บูรณะ

- ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.16 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.83 เท่าจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้นจากการออกหุ้นกู้ ตั๋วเงินระยะสั้น และเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมถึงเงินสดที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานครึ่งปีแรกของปี 2566

หน่วย : ล้านบาท

1. ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566

รายการ	9 เดือนแรก ปี 2565	9 เดือนแรก ปี 2566	%YoY
รายได้รวม			
รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	3,251.8	3,860.1	18.7%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,148.5	2,696.6	134.8%
รายได้อื่น	332.4	716.9	115.7%
รายได้รวม	4,732.7	7,273.6	53.7%
ค่าใช้จ่ายรวม			
ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	(2,290.0)	(2,672.2)	16.7%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,049.6)	(2,246.7)	114.1%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,020.5)	(1,101.7)	8.0%
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(473.5)	(451.0)	(4.8%)
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(546.9)	(650.7)	19.0%
ค่าใช้จ่ายรวม	(4,360.0)	(6,020.7)	38.1%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(105.0)	(220.8)	110.3%
กำไร(ขาดทุน)อื่น	147.0	262.6	78.7%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	414.6	1,294.7	212.3%
ต้นทุนทางการเงิน	(252.2)	(353.7)	40.3%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(45.8)	(221.7)	383.9%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.0)	(0.0)	34.4%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	116.6	719.2	516.8%

รายได้รวม

i) **รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 3,860.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น เช่น โครงการโนเบิล สเตท สุขุมวิท 39 โครงการนิเวศน์งามวงศ์วาน โครงการโนเบิล ออวอร์น อารีย์ โครงการนิเวศน์ โดฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์ โครงการโนเบิล อเวจ ชะอำ และโครงการนิเวศน์-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น เป็นต้น

ii) **รายได้จากการให้เช่าและบริการ**

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 2,696.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 134.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและบริหารงาน

ก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน ซึ่งส่วนใหญ่มาจาก 2 โครงการร่วมทุนคือ โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน รวมถึงเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566

iii) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 716.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ค่าธรรมเนียมแรงจูงใจ (Incentive Fee) และค่าธรรมเนียมความสำเร็จของธุรกิจ (Success Fee) ที่เพิ่มมากขึ้นจากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน ให้กับพราว เมื่อเดือนกรกฎาคม 2566 ที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายรวม

i) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 2,672.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ

ii) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 2,246.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างจากโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น และรายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น

iii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 1,101.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงานตามแผนการขายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายนิติบุคคลและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมากขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและให้บริการสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 451.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่ลดลง รวมถึงค่าเสื่อมที่ลดน้อยลงจากอาคารที่มีการตัดค่าเสื่อมจนหมดอายุ

กำไร (ขาดทุน) อื่น

บริษัทฯ มีกำไรอื่นสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 262.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้กำไรพิเศษจากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน ให้กับพราว เมื่อเดือนกรกฎาคม 2566 ที่ผ่านมา

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 1,637.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีกำไรจากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุน รวมถึงกำไรจากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์

และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566 นอกจากนี้อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับร้อยละ 25.0 และอัตรากำไรขั้นต้นเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 30.8

อัตรากำไรขั้นต้น	9 เดือนแรก ปี 2565	9 เดือนแรก ปี 2566
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	29.6%	30.8%
อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ	8.6%	16.7%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	24.1%	25.0%

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 353.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,164.4 ล้านบาท และดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินสุทธิที่เพิ่มมากขึ้นจากการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้ว ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.82 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 ที่ร้อยละ 4.34

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 719.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 516.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากมีกำไรอื่นที่เพิ่มมากขึ้นจากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน ให้แก่ พร้าว รวมถึงค่าธรรมเนียมต่างๆที่ได้รับในฐานะเป็นผู้บริหารโครงการร่วมทุน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ค่าธรรมเนียมแรงจูงใจ (Incentive Fee) และค่าธรรมเนียมความสำเร็จของธุรกิจ (Success Fee) ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 ที่ร้อยละ 9.9

ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	9 เดือนแรก ปี 2565	9 เดือนแรก ปี 2566	% YoY
ยอดขายภายในประเทศ	11,929.8	8,010.0	(32.9%)
ยอดขายภายนอกประเทศ	2,107.6	2,671.0	26.7%
ยอดขายรวม^{1/}	14,037.4	10,680.9	(23.9%)

หมายเหตุ : ^{1/} ยอดขายรวม**ไม่รวม**โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน

บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 10,680.9 ล้านบาท (**ไม่รวม** ยอดขายโครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน) หรือลดลงร้อยละ 23.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่จำนวน 5 โครงการน้อยกว่างวด 9 เดือนแรกของปี 2565 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการ สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 5,552.2 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 5,128.8 ล้านบาท

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 17,884.8 ล้านบาท (**ไม่รวม** โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน) ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายในไตรมาส 4 ปี 2566 - 2568 โดยประมาณร้อยละ 18 ของรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จะรับรู้ได้ในปี 2566

2. **ฐานะทางการเงิน**

หน่วย : ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน	สิ้นปี 2565	สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566	การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	22,496.5	24,761.5	2,265.0
หนี้สินรวม	16,554.3	18,486.4	1,932.1
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,942.2	6,275.1	332.9

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 24,761.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,265.0 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,801.3 ล้านบาทจากการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ii) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 753.1 ล้านบาทจากค่าบริการและค่าบริการงานก่อสร้างค้างรับของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มมากขึ้น

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13,626.5 ล้านบาท ii) สินค้าคงเหลือจำนวน 1,870.3 ล้านบาท iii) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน และเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพื่อการชำระหุ้นกู้ จำนวน 1,653.3 ล้านบาท iv) สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 1,015.2 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 18,486.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,932.1 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 1,866.9 ล้านบาทจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 1,462.9 ล้านบาท ตัวแลกเงินระยะสั้นจำนวน 199.7 ล้านบาท และเงินกู้จากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 204.3 ล้านบาท

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) เงินกู้จากสถาบันทางการเงินจำนวน 5,336.1 ล้านบาท สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดในปี 2566-2567 ii) หุ้นกู้จำนวน 8,964.2 ล้านบาท iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,031.0 ล้านบาท และ iv) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,493.6 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 6,275.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 332.9 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น และผลกระทบที่เกิดจากกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของรายการส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของครึ่งปีแรกของปี 2566 จำนวน 110.9 ล้านบาท หรือ 0.081 บาทต่อหุ้นเมื่อเดือนกันยายน 2566

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.95 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.79 เท่าจากสิ้นปี 2565 แต่ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงของบริษัทฯ เนื่องจากหนี้สินรวมรวมถึงหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้า ดังนั้นอัตราส่วนที่สามารถสะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.16 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.83 เท่าจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มมากขึ้นจากการออกหุ้นกู้ ตัวเงินระยะสั้น และเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมถึงเงินสดที่ลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานครึ่งปีแรกของปี 2566 ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในกรณีนี้ออกตราสารหนี้ (เงินกู้และหุ้นกู้) กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า

3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2565	สิ้นสุดสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	25.4%	25.0%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) ¹	5.2%	9.9%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) ²	7.9%	17.8%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) ³	4.5%	7.7%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.79x	2.95x
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.50x	2.80x
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.83x	2.16x

หมายเหตุ /1 อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หารด้วยรายได้รวม (รายได้รวม = รายได้จากการขายธุรกิจจอสงหาฯ + 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