

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเด็นสำคัญ

- บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2566 เท่ากับ 9,978.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 จากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ได้แก่ 1.) รายได้จากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุน ซึ่งส่วนใหญ่มาจาก 2 โครงการร่วมทุนคือ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน 2.) รายได้จากธุรกิจใหม่จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้บริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ที่เริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566 เป็นต้นมา 3.) รายได้อื่นที่เพิ่มมากขึ้นจากการบริหารโครงการ (Management Fee) ค่าแรงจูงใจ (Incentive Fee) และค่าธรรมเนียมความสำเร็จของธุรกิจ (Success Fee) จากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน คือ โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน ให้แก่บริษัท พราว เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) หรือ “พราว” ในเดือนกรกฎาคม 2566
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 เท่ากับ 910.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.1 จากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากการกำไรของรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น รวมถึงกำไรอื่นที่เพิ่มขึ้นจากการขายเงินลงทุนใน 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) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 14,928.8 ล้านบาท (ไม่รวมยอดขายโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน) หรือลดลงร้อยละ 14.2 จากปีที่แล้ว เนื่องจากปี 2566 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่จำนวน 7 โครงการน้อยกว่าปี 2565 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ สำหรับยอดขายปี 2566 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 6,632.6 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 8,296.2 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 19,826.5 ล้านบาท (ไม่รวมโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน) ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 3 ปีข้างหน้า
- สำหรับปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 7 โครงการมูลค่ารวม 18,900 ล้านบาท ได้แก่ 1. โครงการนิว คอร์ท คูคต สเตชัน 2.โครงการนิว ไฮป์ สุขสวัสดิ์ 3.โครงการโนเบิล อเวจ ชะอำ 4.โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย 5.โครงการโนเบิล เอกวา ริเวอร์พาร์ค ราษฎร์บูรณะ 6.โครงการ ดี เอ็มบาสซี ไวร์เลส และ 7. โครงการนิว เว็รส์ กรุงเทพมหานคร

- ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.05 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.83 เท่าจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากการออกหุ้นกู้ ตั๋วเงินระยะสั้น และเงินกู้จากสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

1. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566

รายการ	สำหรับปี 2565	สำหรับปี 2566	%YoY
รายได้รวม			
รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	6,691.6	5,539.7	(17.2%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,523.5	3,514.2	130.7%
รายได้อื่น	463.2	924.3	99.6%
รายได้รวม	8,678.3	9,978.3	15.0%
ค่าใช้จ่ายรวม			
ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	(4,694.9)	(3,785.7)	(19.4%)
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(1,434.7)	(2,983.3)	107.9%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	(1,594.8)	(1,571.3)	(1.5%)
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(764.7)	(604.9)	(20.9%)
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(830.1)	(966.5)	16.4%
ค่าใช้จ่ายรวม	(7,724.4)	(8,340.3)	8.0%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(153.8)	(221.4)	43.9%
กำไร(ขาดทุน)อื่น	146.1	252.6	72.8%
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10.9	3.3	(69.7%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	957.1	1,672.5	74.8%
ต้นทุนทางการเงิน	(359.6)	(472.0)	31.3%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(142.4)	(289.8)	103.5%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.1)	(0.2)	202.8%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	454.9	910.4	100.1%

รายได้รวม

i) รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 เท่ากับ 5,539.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.2 จากปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลมาจากในปี 2566 บริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จพร้อมโอนจำนวน 2 โครงการ (โครงการนิว ซี-สแควร์ สวนหลวง สเตชั่น และโครงการนิว โนเบิล ฟู๊ดพาร์ค รัชดาภิเษก) ส่วนในปี 2565 มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จพร้อมโอนจำนวน 5 โครงการ (โครงการโนเบิล สเตท สุขุมวิท 39 โครงการนิว โนเบิล ศรีนครินทร์ – ลาซาล โครงการโนเบิล อควาเน่ อารีย์ โครงการนิว งามวงศ์วาน และโครงการนิว โนเบิล เซ็นเตอร์ บางนา)

ii) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 3,514.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.7 จากปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน ซึ่งส่วนใหญ่มาจาก

2 โครงการร่วมทุนคือ โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน รวมถึงเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566

iii) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับปี 2566 เท่ากับ 924.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 99.6 จากปีที่แล้ว เนื่องจากได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ค่าธรรมเนียมแรงจูงใจ (Incentive Fee) และค่าธรรมเนียมความสำเร็จของธุรกิจ (Success Fee) จากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน ให้กับพราว ในเดือนกรกฎาคม 2566

ค่าใช้จ่ายรวม

i) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 เท่ากับ 3,785.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.4 จากปีที่แล้ว ตามการลดลงของรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ii) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการสำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,983.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 107.9 จากปีที่แล้ว ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

iii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2566 เท่ากับ 1,571.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.5 จากปีที่แล้ว เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและให้บริการลดลงร้อยละ 20.9 จากปีที่แล้ว ตามการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าคอมมิชชั่นของลูกค้าต่างชาติที่ลดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 จากปีที่แล้ว เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นตามแผนการขายธุรกิจ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุดและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นจากสินค้าคงเหลือ

กำไร (ขาดทุน) อื่น

บริษัทฯ มีกำไรอื่นสำหรับปี 2566 เท่ากับ 252.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.8 จากปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้กำไรพิเศษจากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน ให้กับพราว เมื่อเดือนกรกฎาคม 2566

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2566 เท่ากับ 2,285.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 จากปีที่แล้ว เนื่องจากมีกำไรจากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุน รวมถึงกำไรจากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2566 นอกจากนี้ อัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับปี 2566 เท่ากับร้อยละ 25.2 และอัตรากำไรขั้นต้นเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 31.7

อัตรากำไรขั้นต้น	สำหรับปี 2565	สำหรับปี 2566
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	29.8%	31.7%
อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ	5.8%	15.1%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	25.4%	25.2%

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2566 เท่ากับ 472.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.3 จากปีที่แล้ว เนื่องจาก บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,545.5 ล้านบาท และดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงินสุทธิที่เพิ่มมากขึ้นจากการรับรู้ เป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้ว ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วง น้ำหนัก ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 4.86 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 ที่ร้อยละ 4.42

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 เท่ากับ 910.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.1 จากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมา จากกำไรของรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น รวมถึงกำไรอื่นที่เพิ่มขึ้นจากการขายเงินลงทุนใน 2 โครงการร่วมทุน ได้แก่ โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน ให้แก่ พรราว รวมถึงค่าธรรมเนียมต่างๆที่ได้รับในฐานะ เป็นผู้บริหารโครงการร่วมทุน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ค่าธรรมเนียมแรงจูงใจ (Incentive Fee) และค่าธรรมเนียมความสำเร็จของธุรกิจ (Success Fee) ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับปี 2566 ที่ร้อยละ 9.1

ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	สำหรับปี 2565	สำหรับปี 2566	% YoY
ยอดขายภายในประเทศ	14,583.1	9,682.2	(33.6%)
ยอดขายภายนอกประเทศ	2,817.2	5,246.6	(86.2%)
ยอดขายรวม	17,400.3	14,928.8¹	(14.2%)

หมายเหตุ : ¹ ยอดขายรวม**ไม่รวม**โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน (ยอดขายรวมของ 2 โครงการจำนวน 1,241 ล้านบาท)

บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับปี 2566 เท่ากับ 14,928.8 ล้านบาท (**ไม่รวม**ยอดขายโครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน) หรือลดลงร้อยละ 14.2 จากปีที่แล้ว เนื่องจากปี 2566 มีจำนวนโครงการ เปิดใหม่จำนวน 7 โครงการน้อยกว่าปี 2565 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 11 โครงการ สำหรับยอดขายปี 2566 เป็น ยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 6,632.6 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีก จำนวน 8,296.2 ล้านบาท

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 19,826.5 ล้านบาท (**ไม่รวม** โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอบคลุม สเตชัน) ซึ่งจะทยอยรับรู้ใน 3 ปี ข้างหน้า

หน่วย : ล้านบาท

2.ฐานะทางการเงิน

ฐานะทางการเงิน	สิ้นปี 2565	สิ้นปี 2566	การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	22,496.5	26,269.1	3,772.6
หนี้สินรวม	16,554.3	19,813.2	3,258.9
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,942.2	6,455.9	513.7

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 26,269.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,772.6 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก i) สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจำนวน 1,333.7 ล้านบาทจากโครงการที่ก่อสร้างเสร็จ เพิ่มมากขึ้น ii) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 316.7 ล้านบาทจากการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างการ ก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น iii) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 816.5 ล้านบาทจากค่าบริการและค่าบริการงานก่อสร้าง ค้างรับของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มมากขึ้น

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12,141.9 ล้านบาท ii) สินค้าคงเหลือจำนวน 3,545.9 ล้านบาท iii) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 2,549.0 ล้านบาท iv) สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 993.8 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 19,813.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,258.9 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจำนวน 3,146.9 ล้านบาทจากการออกหุ้นกู้สุทธิจำนวน 2,545.5 ล้านบาท ตัวแลกเงินระยะสั้นสุทธิจำนวน 399.3 ล้านบาท และเงินกู้จากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 202.2 ล้านบาท

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) เงินกู้จากสถาบันทางการเงินจำนวน 5,334.0 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดขายในปี 2567 ii) หุ้นกู้จำนวน 10,046.8 ล้านบาท iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,061.2 ล้านบาท และ iv) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,462.1 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 6,455.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 513.7 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น และผลกระทบที่เกิดจากกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของรายการผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2565 จำนวน 273.9 ล้านบาท หรือ 0.200 บาทต่อหุ้นเมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 และสำหรับผลการดำเนินงานของครึ่งปีแรกของปี 2566 จำนวน 110.9 ล้านบาท หรือ 0.081 บาทต่อหุ้นเมื่อเดือนกันยายน 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลเพิ่มเติมสำหรับผลการดำเนินงานงวด 3 เดือนของไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 273.9 ล้านบาท หรือ 0.200 บาทต่อหุ้นเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ผ่านมา

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.07 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.79 เท่าจากสิ้นปี 2565 แต่ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงของบริษัทฯ เนื่องจากหนี้สินรวมรวมถึงหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้า ดังนั้นอัตราส่วนที่สามารถสะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.05 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.83 เท่าจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ ตัวเงินระยะสั้น และเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า

3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2565	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2566
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	25.4%	25.2%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) ¹	5.2%	9.1%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) ²	7.9%	14.7%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) ³	4.5%	6.9%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.79x	3.07x
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.50x	2.68x
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.83x	2.05x

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



(นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ