

วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและภาวะวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

### ประเด็นสำคัญ

- บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 1,786.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างเสร็จจนวนลดลง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ (Inventory) จากปี 2565-2566 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯมียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมบริษัทร่วมทุนสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 1,784.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการนิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว โครงการนิว โนเบิล ไฟฉาย-วังหลัง โครงการโนเบิล เอกวา ริเวอร์ฟรอนท์ ราษฎร์บูรณะ โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย และโครงการโนเบิล สเตท 39
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 78.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ของการยกเลิกสัญญาและรายได้ดอกเบี้ยรับ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการที่น้อยลงตามการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมและค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่ลดลง
- บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 3,361.5 ล้านบาท **(ไม่รวม)** ยอดขายโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูต สเตชัน) หรือลดลงร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่จำนวน 1 โครงการเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ สำหรับยอดขายไตรมาส 1 ปี 2567 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 2,381.8 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 979.7 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 21,371.2 ล้านบาท **(ไม่รวม)** โครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูต สเตชัน) ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 3 ปีข้างหน้า
- สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 1 โครงการมูลค่ารวม 1,480 ล้านบาท ได้แก่โครงการโนเบิล นอร์ธ กรุงเทพกรีฑา
- ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.21 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.05 เท่าจากสิ้นปี 2566 เนื่องจากมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดน้อยลงจากการชำระคืนหุ้นกู้และตัวแลกเงินระยะสั้น รวมถึงกำไรสะสมที่ลดน้อยลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 0.20 บาทต่อหุ้นเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา

1. ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ  | สำหรับไตรมาส 1<br>ปี 2566 | สำหรับไตรมาส 1<br>ปี 2567 | %YoY           |
|---|---------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>รายได้รวม</b>  |                           |                           |                |
| รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์                      | 1,232.8                   | 790.3                     | (35.9%)        |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ                              | 722.1                     | 781.4                     | 8.2%           |
| รายได้อื่น  | 180.0                     | 214.9                     | 19.4%          |
| <b>รายได้รวม</b>  | <b>2,134.9</b>            | <b>1,786.7</b>            | <b>(16.3%)</b> |
| <b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>                                      |                           |                           |                |
| ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์                      | (892.6)                   | (565.0)                   | (36.7%)        |
| ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ                              | (608.2)                   | (645.9)                   | 6.2%           |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร                               | (350.3)                   | (321.3)                   | (8.3%)         |
| - ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ                       | (151.9)                   | (102.6)                   | (32.5%)        |
| - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                   | (198.4)                   | (218.7)                   | 10.2%          |
| <b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>                                      | <b>(1,851.1)</b>          | <b>(1,532.1)</b>          | <b>(17.2%)</b> |
| ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | (60.7)                    | (11.0)                    | 81.9%          |
| กำไร(ขาดทุน)อื่น  | 1.5                       | (4.9)                     | (434.9%)       |
| <b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>             | <b>224.6</b>              | <b>238.6</b>              | <b>6.2%</b>    |
| ต้นทุนทางการเงิน  | (119.5)                   | (133.8)                   | 11.9%          |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                     | (32.5)                    | (26.2)                    | (19.4%)        |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม              | (0.0)                     | 0.0                       | (337.8%)       |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>                                | <b>72.5</b>               | <b>78.7</b>               | <b>8.4%</b>    |

**รายได้รวม**

**i) รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 790.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างเสร็จน้อยลง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ (Inventory) จากปี 2565-2566 อย่างไรก็ตาม บริษัทมียอดโอนกรรมสิทธิ์รวมบริษัทร่วมทุนสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 1,784.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการนิว โนเบิล รัชดา ลาดพร้าว โครงการนิว โนเบิล ไฟฉาย-วังหลัง โครงการโนเบิล เอควา ริเวอร์พาร์ค ราษฎร์บูรณะ โครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย และโครงการโนเบิล สเตท 39 ซึ่งจะมีผลต่อส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ดีขึ้น

**ii) รายได้จากการให้เช่าและบริการ**

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 781.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการร่วมทุน รวมถึงรายได้จากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เซิร์ฟ โซลูชั่น จำกัด ที่เพิ่มมากขึ้น

iii) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 214.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญาและรายได้ดอกเบี้ยรับที่เพิ่มมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายรวม

i) ต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 565.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วตามการลดลงของรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ii) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 645.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

iii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 321.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายและให้บริการลดลงร้อยละ 32.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วตามการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่ลดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 218.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นตามแผนการขยายธุรกิจ

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 360.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากกำไรขั้นต้นจากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ลดน้อยลงตามการลดลงของรายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้กำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วจากการบริหารงานก่อสร้างของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น รวมถึงกำไรขั้นต้นจากการให้บริการธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจตัวแทน นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และบริการหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับร้อยละ 23.0 และอัตรากำไรขั้นต้นเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 28.5

| อัตรากำไรขั้นต้น                       | สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 | สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 |
|--|------------------------|------------------------|
| อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  | 27.6%                  | 28.5%                  |
| อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ | 15.8%                  | 17.3%                  |
| <b>อัตรากำไรขั้นต้นรวม</b>             | <b>23.2%</b>           | <b>23.0%</b>           |

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 133.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 1,044.7 ล้านบาท รวมถึงดอกเบี้ยต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 4.98 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ร้อยละ 4.57

**กำไร (ขาดทุน) สุทธิ**

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 78.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ของการยกเลิกสัญญาและรายได้ดอกเบี้ยรับ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการที่น้อยลงตามการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 ที่ร้อยละ 4.4

**ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)**

หน่วย : ล้านบาท

| ประเภทลูกค้า                 | สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 | สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 | % YoY          |
|------------------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| ยอดขายภายในประเทศ            | 2,898.9                | 1,159.7                | (60.0%)        |
| ยอดขายภายนอกประเทศ           | 1,114.2                | 2,201.8                | 97.6%          |
| <b>ยอดขายรวม<sup>1</sup></b> | <b>4,013.1</b>         | <b>3,361.5</b>         | <b>(16.2%)</b> |

หมายเหตุ : <sup>1</sup> ยอดขายรวม**ไม่รวม**โครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอส คูคต สเตชัน (ยอดขายรวมของ 2 โครงการจำนวน 94 ล้านบาท)

บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 3,361.5 ล้านบาท (**ไม่รวม**ยอดขายโครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอส คูคต สเตชัน) หรือลดลงร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวนโครงการเปิดใหม่จำนวน 1 โครงการน้อยกว่าไตรมาส 1 ปี 2566 ที่มีการเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ สำหรับยอดขายไตรมาส 1 ปี 2567 เป็นยอดขายจากโครงการใหม่และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 2,381.8 ล้านบาท และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จอีกจำนวน 979.7 ล้านบาท

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 21,371.2 ล้านบาท (ไม่รวมโครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิเวศ ครอส คูคต สเตชัน) ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 3 ปีข้างหน้า

หน่วย : ล้านบาท

**2. สถานะทางการเงิน**

| ฐานะทางการเงิน       | สิ้นปี 2566 | สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 | การเปลี่ยนแปลง |
|----------------------|-------------|----------------------|----------------|
| สินทรัพย์รวม         | 26,269.1    | 25,218.9             | (1,050.2)      |
| หนี้สินรวม           | 19,813.2    | 18,938.5             | (874.8)        |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม | 6,455.9     | 6,280.4              | (175.4)        |

**สินทรัพย์**

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 25,218.9 ล้านบาท ลดลง 1,050.2 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดน้อยลงจากการชำระคืนหุ้นกู้สุทธิจำนวน 1,494.9 ล้านบาทและตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นสุทธิจำนวน 399.3 ล้านบาท รวมถึงมีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 0.20 บาทต่อหุ้นเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12,993.7 ล้านบาท ii) สินค้าคงเหลือจำนวน 3,280.4 ล้านบาท iii) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินฝากประจำที่ติดภาระค่าประกันจำนวน 953.8 ล้านบาท iv) สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 972.5 ล้านบาท

**หนี้สิน**

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 18,938.5 ล้านบาท ลดลง 874.8 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงจำนวน 984.8 ล้านบาทจากการชำระคืนหุ้นกู้สุทธิจำนวน 1,494.9 ล้าน

บาทและตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นสุทธิจำนวน 399.3 ล้านบาท

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) เงินกู้จากสถาบันทางการเงินจำนวน 6,243.3 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดขายในปี 2567 ii) หนี้กู้จำนวน 8,551.9 ล้านบาท iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,190.7 ล้านบาท และ iv) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,492.7 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 6,280.4 ล้านบาท ลดลง 175.4 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 0.20 บาทต่อหุ้นเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 3.02 เท่า ลดลงจาก 3.07 เท่าจากสิ้นปี 2566 แต่ทั้งนี้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่สะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงของบริษัทฯ เนื่องจากหนี้สินรวมรวมถึงหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้า ดังนั้นอัตราส่วนที่สามารถสะท้อนเสถียรภาพทางการเงินที่แท้จริงคือ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดย ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.21 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.05 เท่าจากสิ้นปี 2566 เนื่องจากมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ลดน้อยลง รวมถึงกำไรสะสมที่ลดน้อยลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของไตรมาส 3 ปี 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.5 เท่า

### 3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

|   | สิ้นสุดสำหรับงวด<br>12 เดือน ปี 2566 | สิ้นสุดสำหรับงวด<br>3 เดือน ปี 2567 |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|
| อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)  | 25.2%                                | 23.0%                               |
| อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) <sup>1</sup>                               | 9.1%                                 | 4.4%                                |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) <sup>2</sup>                          | 14.7%                                | 14.9%                               |
| อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) <sup>3</sup>                           | 6.9%                                 | 7.1%                                |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)                       | 3.07x                                | 3.02x                               |
| อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)                  | 2.68x                                | 2.87x                               |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 2.05x                                | 2.21x                               |

**หมายเหตุ** /1 อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หารด้วยรายได้รวม (รายได้รวม = รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ + รายได้จากการให้เช่าและบริการ+ 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 การุณสดีตย์ชัย)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ