

วันที่ 15 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเด็นสำคัญ

- บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 1,535.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีสาเหตุหลักจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ปรับตัวลดลง ซึ่งสอดคล้องกับความคืบหน้าของโครงการร่วมทุนที่อยู่ในช่วงปลายของการก่อสร้างและทยอยแล้วเสร็จ โดยเฉพาะโครงการนิเวศน์วิเวสต์ ราษฎร์บูรณะ และโครงการโนเบิล ศรีเอท ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2568 อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้น 192.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.7 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น อันได้แก่โครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ, โครงการนิเวศน์ อารีรี ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จไตรมาส 3 ปี 2568 และโครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย รายได้อื่นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากการลดลงของรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุน อย่างไรก็ตามในไตรมาสนี้บริษัทฯ มีรายได้ค่าชดเชยจำนวน 166.3 ล้านบาทจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาจ้างบริหารโครงการนิเวศน์ ดิสทริค อาร์ 9
- บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 48.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักจากรายได้รวมที่ลดลง ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายมากขึ้น และจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้และอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตามกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการรับรู้รายได้ค่าชดเชยจากโครงการนิเวศน์ ดิสทริค อาร์ 9 รวมถึงรายได้จากการขายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 2,488.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยการเติบโตดังกล่าวมีปัจจัยหลักมาจากยอดขายของลูกค้าต่างประเทศที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากโครงการโนเบิล เอ็มเมอรัลด์ พร็อมพงษ์ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 22,273.0 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 4 ปีข้างหน้า
- ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.65 เท่า ลดลงจาก 1.71 เท่าจากสิ้นปี 2568 จากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2569

1. ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีทิศทางชะลอตัว โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5–2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) ภายใต้แรงกดดันจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก มาตรการกีดกันทางการค้า และระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อและความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนจากการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ และการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ในด้านนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงสู่ระดับร้อยละ 1.00 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบหลายปี และคงอัตราดังกล่าวในการประชุมวันที่ 29 เมษายน 2569 ส่งผลให้แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทรงตัวในระดับต่ำ และช่วยเพิ่มความสามารถในการกู้ยืมของผู้บริโภค อันเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการตัดสินใจซื้อและยอดขายในภาคอสังหาริมทรัพย์ในระยะถัดไป

สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในช่วงปลายปี 2568 อย่างไรก็ตาม ในปี 2569 ตลาดมีแนวโน้มเข้าสู่ช่วงการปรับสมดุล (rebalancing) มากกว่าการฟื้นตัวอย่างชัดเจน สอดคล้องกับมุมมองของ CBRE Thailand ที่ระบุว่าผู้พัฒนาโครงการและนักลงทุนยังคงต้องรักษาสมดุลระหว่างความเสี่ยงและผลตอบแทน ภายใต้ภาวะตลาดที่ยังมีความไม่แน่นอน โดยการฟื้นตัวยังคงเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางข้อจำกัดด้านกำลังซื้อในประเทศและระดับอุปทานคงค้างที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) คาดว่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2569 จะอยู่ที่ประมาณ 314,593 หน่วย (-0.5% YoY) ขณะที่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดว่าจะเติบโตอยู่ที่ประมาณ 153,462 หน่วย (+4.2% YoY) โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง และการผ่อนคลายนโยบาย LTV ซึ่งล่าสุดวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศขยายระยะเวลามาตรการออกไปอีก 1 ปี (จากเดิมที่จะสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2569) ส่งผลให้มาตรการดังกล่าวยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนต่ออุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวต่างชาติรวม 14,899 หน่วย (+2.2% YoY) คิดเป็นมูลค่ากว่า 73,000 ล้านบาท และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในปี 2569 โดยคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 15,200 หน่วย (+1.8% YoY) จากความต้องการของกลุ่มผู้ซื้อหลัก เช่น จีน เมียนมา และรัสเซีย ซึ่งสอดคล้องกับการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการเพิ่มขึ้นของกลุ่มชาวต่างชาติที่พำนักระยะยาว

ภายใต้บริบทดังกล่าว บริษัทฯ มุ่งบริหารพอร์ตโฟลิโออย่างสมดุล โดยพัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงในหลากหลายระดับราคา ครอบคลุมทำเลศักยภาพในกรุงเทพฯ และปริมณฑล พร้อมทั้งปรับกลยุทธ์การตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน และตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่อยู่อาศัยจริง (Real Demand) ควบคู่กับการขยายฐานลูกค้าไปยังตลาดต่างประเทศ ทั้งในตลาดหลักและตลาดใหม่ที่มีศักยภาพ ผ่านความร่วมมือกับพันธมิตร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการเข้าถึงลูกค้าและการปิดการขาย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้ากลยุทธ์ Asset Light Model ผ่านการร่วมทุน (Joint Venture) อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ ลดภาระเงินลงทุน และรักษาโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม พร้อมทั้งสร้าง Synergy กับพันธมิตรในการพัฒนาโครงการและบริหารความเสี่ยง ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญในการสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

2. พัฒนาการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยบูรณาการปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) เข้ากับกลยุทธ์องค์กรและกระบวนการตัดสินใจทางธุรกิจ เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาว ภายใต้แนวคิด “Live Different” ซึ่งให้ความสำคัญกับการออกแบบการอยู่อาศัยและการใช้ชีวิตที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสมดุล สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ “สร้างบ้าน ให้เป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย” พร้อมทั้งดำเนินงานตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี ด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่คุณค่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบการดำเนินงานด้านความยั่งยืนให้สอดคล้องกับกลยุทธ์องค์กร โดยมุ่งเน้นการพัฒนานวัตกรรม การบริหารจัดการความเสี่ยง และการสร้างคุณค่าร่วมกับสังคม เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

ในไตรมาสที่ 1/2569 บริษัทฯ ได้ริเริ่มโครงการเสริมสร้างความรู้ด้านความยั่งยืนแก่พนักงาน ผ่านการจัดทำ SD News เพื่อนำเสนอข้อมูลและแนวคิดด้านการพัฒนาที่ยั่งยืน เช่น การประยุกต์ใช้วัสดุที่มีการปล่อยก๊าซคาร์บอนต่ำ (Low-Carbon Materials) ในกระบวนการก่อสร้าง ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมความตระหนักรู้และสนับสนุนให้บุคลากรสามารถนำองค์ความรู้ดังกล่าวไปบูรณาการกับการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ คาดหวังว่าความคิดริเริ่มดังกล่าวจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการพัฒนาโครงการและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในระยะต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินมาตรการบริหารจัดการของเสียอย่างต่อเนื่อง มุ่งเน้นการลดปริมาณขยะและส่งเสริมการรีไซเคิลอย่างเป็นระบบ โดยได้ติดตามและรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจาก 27 โครงการ รวมทั้งสิ้น 610 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (tCO₂e) แบ่งเป็น Scope 1 จำนวน 28 tCO₂e , Scope 2 จำนวน 202 tCO₂e และ Scope 3 จำนวน 380 tCO₂e โดยข้อมูลดังกล่าวจะเป็นรากฐานสำคัญในการกำหนดกลยุทธ์ลดการปล่อยมลพิษระยะยาวให้สอดคล้องกับเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมขององค์กรต่อไป

3. ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568	สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569	%YoY
รายได้รวม			
รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	781.8	974.8	24.7%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	765.0	267.3	(65.1%)
รายได้อื่น	249.6	126.9	(49.2%)
รายได้ค่าชดเชย	0.0	166.3	N/A
รายได้รวม	1,796.4	1,535.2	(14.5%)
ค่าใช้จ่ายรวม			
ต้นทุนขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(559.1)	(702.2)	25.6%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(695.3)	(213.8)	(69.3%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(353.2)	(417.9)	18.3%
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(118.2)	(155.6)	31.6%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(235.1)	(262.4)	11.6%
ค่าใช้จ่ายรวม	(1,607.7)	(1,333.9)	(17.0%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(25.3)	35.0	238.6%
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.0	(12.3)	N/A
กำไร(ขาดทุน)อื่น	56.3	5.7	(89.8%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	219.8	229.9	4.6%
ต้นทุนทางการเงิน	(90.7)	(164.2)	81.1%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(42.0)	(15.4)	(63.3%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.3)	(1.3)	333.0%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	86.8	48.9	(43.6%)

รายได้รวม

i) **รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 974.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ในไตรมาสนี้ มาจากโครงการโนเบิล ฟอรัม ทองหล่อ และโครงการนิว อีโวล्यूชั่น ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 ปี 2568 และยังคงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องมาในไตรมาสนี้ รวมถึงโครงการโนเบิล เทอร์รา พระราม 9 – เอกมัย ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องเช่นกัน

ii) **รายได้จากการให้เช่าและบริการ**

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 267.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 65.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยสาเหตุหลักเนื่องจากรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ลดลงซึ่งสอดคล้องกับความคืบหน้าของงานก่อสร้างโครงการร่วมทุนที่อยู่ในช่วงปลายของ S-curve และทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จ การลดลงดังกล่าว ส่วนใหญ่มาจากโครงการนิว ริเวอร์โรสท์ ราชบุรีบูรณะ และโครงการโนเบิล ศรีเอท ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2568

iii) รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 126.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 49.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว สาเหตุของการลดลงเนื่องจากการลดลงของรายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารโครงการ (Management Fee) ของโครงการร่วมทุนในกลุ่มโครงการคูด

นอกจากนี้สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้ค่าชดเชย 166.3 ล้านบาท ซึ่งมาจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาจ้างบริหารโครงการนิเวศ ดิสทริค อาร์ 9

ค่าใช้จ่ายรวม

i) ต้นทุนขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 702.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ii) ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 213.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 69.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ตามการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

iii) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 417.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักจากค่าคอมมิชชั่นที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย-ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในขณะเดียวกัน ค่าใช้จ่ายในการบริหารปรับตัวสูงขึ้นจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณสินค้าคงเหลือที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้น

กำไร (ขาดทุน) อื่น

บริษัทฯ มีกำไรอื่นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 5.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักจากในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ธนาซีดี เวนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นรายการกำไรพิเศษ (one-time gain) ที่ไม่เกิดขึ้นในงวดปัจจุบัน ส่งผลให้กำไรอื่นในไตรมาสนี้ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 326.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับร้อยละ 26.3 โดยอัตรากำไรขั้นต้นเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 28.0 ใกล้เคียงกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการอยู่ที่ร้อยละ 20.0 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 9.1 ในปี 2568

อัตรากำไรขั้นต้น	สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568	สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	28.5%	28.0%
อัตรากำไรขั้นต้นสินค้าให้เช่าและบริการ	9.1%	20.0%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	18.9%	26.3%

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 164.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักจากการบันทึกดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการก่อสร้างที่แล้วเสร็จเพิ่มขึ้นจากเดิมที่เคยบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ และอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่ปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 5.32 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสิ้นไตรมาส 1 ปี 2568 ที่ร้อยละ 5.27

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 48.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุจากรายได้รวมที่ลดลง โดยเฉพาะรายได้จากการให้เช่าและบริการที่ปรับตัวลดลงตามความคืบหน้าของโครงการร่วมทุนที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จ ประกอบกับต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายมากขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้และอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (EBIT) เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการรับรู้รายได้ค่าชดเชยจากโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 รวมถึงรายได้จากการขายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 ที่ร้อยละ 3.2

ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568	สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569	% YoY
ยอดขายภายในประเทศ	1,052.6	(105.5)	(110.0%)
ยอดขายภายนอกประเทศ	436.6	2,594.1	494.2%
ยอดขายรวม	1,489.1	2,488.6	67.1%

บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 2,488.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยการเติบโตดังกล่าวมีปัจจัยหลักมาจากยอดขายจากลูกค้าต่างประเทศที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ ได้เปิดขายโครงการใหม่สำหรับตลาดต่างประเทศ ได้แก่ โครงการโนเบิล เอ็มเมอรัลด์ พร้อมพงษ์ ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี และเป็นปัจจัยสำคัญที่สนับสนุนการเติบโตของยอดขายในไตรมาสนี้

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 22,273.0 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้ภายใน 4 ปีข้างหน้า

4. **ฐานะทางการเงิน**

หน่วย : ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน	สิ้นปี 2568	สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569	การเปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	24,116.1	25,336.0	1,219.9
หนี้สินรวม	17,376.3	18,537.4	1,161.2
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,739.8	6,798.5	58.7

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 25,336.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,219.9 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น 1,405.7 ล้านบาท เพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,891.4 ล้านบาท ii) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้าจำนวน 3,545.8 ล้านบาท iii) สินค้าคงเหลือจำนวน 3,039.2 ล้านบาท iv) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,827.1 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งหมด 18,537.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,161.2 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากหนี้สินที่ทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,100.0 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้จำนวน 1,300 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2569

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) หุ้นกู้จำนวน 10,166.3 ล้านบาท ii) เงินกู้จากสถาบันทางการเงินจำนวน 3,890.9 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่จะเปิดขายในอนาคต iii) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,652.8 ล้านบาท และ iv) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 1,296.0 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งหมด 6,798.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.7 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569

ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.73 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.58 เท่าจากสิ้นปี 2568 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.65 เท่า ลดลงจาก 1.71 เท่าจากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 1 ปี 2569 โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิคือ หนี้สินรวมที่ปรากฏในงบการเงินหักด้วยหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้าและเจ้าหนี้การค้า และหนี้สินตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า

5. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2568	สิ้นสุดสำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	19.9%	26.3%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) ^{1/}	7.8%	3.2%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) ^{2/}	9.1%	8.4%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%) ^{3/}	4.5%	4.5%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.58x	2.73x
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.37x	2.31x
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.71x	1.65x

หมายเหตุ ^{1/} อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไร(ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หารด้วยรายได้รวม (รายได้รวม = รายได้จากการขายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ + รายได้จากการให้เช่าและบริการ+ รายได้อื่น)

^{2/} อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) สุทธิโดยคำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือนย้อนหลัง หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นงวดปัจจุบัน

^{3/} อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ คำนวณจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้โดยคำนวณเป็นผลรวมของกำไร(ขาดทุน) 12 เดือนย้อนหลัง หารด้วยรวมสินทรัพย์ (เฉลี่ย) โดยใช้ค่าเฉลี่ยจากยอดสิ้นงวดปีก่อนหน้ากับยอดสิ้นงวดปัจจุบัน

6. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ในช่วงระยะเวลาที่เหลือของปี 2569 ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับแรงสนับสนุนจากทิศทางนโยบายการเงินและมาตรการภาครัฐ โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังอยู่ในระดับร้อยละ 1.00 ซึ่งเอื้อต่อภาคระดมทุนทางการเงินและกำลังซื้อของผู้บริโภค ขณะเดียวกัน เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย เห็นควรให้ขยายระยะเวลาการผ่อนคลาญเกณฑ์การกำหนดเพดานอัตราส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องออกไปอีก 1 ปี จากเดิมที่จะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เป็นวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนเพิ่มเติมต่อการเข้าถึงสินเชื่อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในระยะถัดไป นอกจากนี้ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ซึ่งมีผลถึงเดือนมิถุนายน 2569 ยังคงเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญต่ออุปสงค์ในระยะสั้น โดยในระยะต่อไปยังมีความเป็นไปได้ที่ภาครัฐจะพิจารณามาตรการเพิ่มเติมเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การปรับปรุงสิทธิการถือครองของชาวต่างชาติ และการเพิ่มความยืดหยุ่นของเกณฑ์สินเชื่อ ซึ่งหากมีความชัดเจนจะเป็นปัจจัยบวกต่อสภาพคล่องและการฟื้นตัวของตลาดโดยรวม

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านต้นทุนยังคงเป็นประเด็นที่ต้องติดตาม โดยสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ได้ส่งผลให้ราคาพลังงานปรับตัวสูงขึ้น และกดดันต้นทุนวัสดุก่อสร้าง โดยดัชนีราคาผู้ผลิต (PPI) เดือนมีนาคม 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 (YoY) และดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง (CMI) เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 (YoY) ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเผชิญภาวะ “ต้นทุนฐานใหม่” (New Cost Base) สำหรับบริษัทฯ แม้จะยังคงได้รับผลกระทบจากแนวโน้มต้นทุนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวในภาพรวม แต่จากการที่บริษัทฯ ได้ทำสัญญาก่อสร้างสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาไปแล้วล่วงหน้า ได้แก่ โครงการ Nue Epic Asok-Rama 9, NUE REN Chaengwattana และ Nue Coast Khu Khot Station จึงช่วยลดความเสี่ยงด้านต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง โดยเฉพาะในระยะสั้น ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด ได้แก่ แนวโน้มราคาพลังงานที่อาจยังคงผันผวนในช่วงไตรมาส 2-3 ของปี 2569 ทิศทางอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขสินเชื่อที่มีผลต่อกำลังซื้อ ระดับหนี้ครัวเรือน และความต่อเนื่องของมาตรการภาครัฐหลังเดือนมิถุนายน 2569 รวมถึงอุปทานคงค้างในตลาดที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งอาจส่งผลต่อการแข่งขันด้านราคาและระยะเวลาในการระบายสินค้า

ภายใต้ปัจจัยแวดล้อมดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการรักษาวินัยทางการเงิน การบริหารความเสี่ยง อย่างรอบคอบ การคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพ และการควบคุมต้นทุน ควบคู่กับการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เพื่อ เสริมสร้างความสามารถในการทำกำไรและรักษาความแข็งแกร่งของฐานะการเงิน พร้อมรองรับความผันผวนและสนับสนุน การเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวทิพวรรณ การุณสทิษฐ์ชัย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ