noble

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ได้นำส่งงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ และงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น บริษัทฯ ขอชี้แจงผลการดำเนินงานในรายละเอียดดังต่อไปนี้

<u>ประเด็นสำคัญ</u>

- บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 2,783.3 ล้านบาท และ 5,409.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.3 และลดลงร้อยละ 2.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว รายได้จากการขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.9 และร้อยละ 26.7 ตามลำดับ จากการประสบความสำเร็จในการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น ขณะที่รายได้จากการให้เช่าและบริการลดลงร้อยละ 25.1 และร้อยละ 56.2 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับความคืบหน้าของโครงการร่วมทุนที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จ นอกจากนี้ รายได้อื่นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 เท่ากับ 140.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 ขณะที่งวด 9 เดือนแรกเท่ากับ 579.5 ล้านบาท โดยรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 ปี 2569 เกิดจากการบันทึกส่วนแบ่งกำไรจากการบริหารโครงการ
- บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 เท่ากับ 483.3 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิ 687.8 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว และมีขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 852.3 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิ 715.0 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว โดยสาเหตุของการลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีที่แล้วเกิดจาก (1) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 ซึ่งเป็นรายการพิเศษ (One-time Gain) ที่บริษัทฯ รับรู้ในไตรมาส 3 ปี 2568 (2) ในไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ ได้ปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการแข่งขันในตลาด ทำให้กำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง และ (3) ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยทางการเงิน
- บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Pre-sale) สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 3,905.8 ล้านบาท และ 7,132.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 391.0 และร้อยละ 132.6 ตามลำดับ และมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2569 จำนวน 21,686.1 ล้านบาท
- ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.82 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.71 เท่า ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลขาดทุนสุทธิ ขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568

1. **ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ**

เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 2 ปี 2569 ขยายตัวร้อยละ 1.9 (สศช., 17 สิงหาคม 2569) โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการส่งออกและการลงทุนภาคเอกชนที่เกี่ยวเนื่องกับวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ (AI) ทั้งนี้ สศช. ปรับประมาณการ GDP ปี 2569 เป็นร้อยละ 2.2 ด้านนโยบายการเงิน คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ในการประชุมวันที่ 28 ตุลาคม 2569 ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.0 พร้อมปรับเพิ่มประมาณการ GDP ปี 2569 เป็นร้อยละ 2.4 จากร้อยละ 2.3 และปี 2570 เป็นร้อยละ 2.1 จากร้อยละ 1.8 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเดือนตุลาคม 2569 อยู่ที่ร้อยละ 3.9 และอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานอยู่ที่ร้อยละ 1.6 โดยมีสาเหตุหลักจากราคาพลังงานที่ปรับเพิ่มขึ้น (กระทรวงพาณิชย์, 6 พฤศจิกายน 2569) ซึ่ง กนง. ประเมินว่าเป็นการเพิ่มขึ้นชั่วคราว และคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.1 ในปี 2569 และร้อยละ 1.3 ในปี 2570 ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า กนง. จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมเดือนธันวาคม 2569 สะท้อนแนวโน้มต้นทุนทางการเงินที่ทรงตัวในระยะสั้น ท่ามกลางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังแตกต่างกันในแต่ละภาคธุรกิจ

ด้านตลาดที่อยู่อาศัย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) รายงานเมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2569 ว่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 ทั่วประเทศมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 167,665 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.6 (YoY) คิดเป็นมูลค่า 429,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมที่มียอดโอน 56,041 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 ขณะที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลมียอดโอน 79,703 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 คิดเป็นมูลค่า 241,864 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 และสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่มีมูลค่า 289,315 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 ด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังการเปิดโครงการใหม่ โดยกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปิดโครงการ 89 โครงการ ลดลงร้อยละ 19.8 ขณะที่ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลไตรมาส 3 ปี 2569 อยู่ที่ 131.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 ทั้งจากไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) และช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (REIC, 14 ตุลาคม 2569) ทั้งนี้ REIC ประเมินในกรณีฐานว่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2569 จะอยู่ที่ 323,479 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 สะท้อนการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมิเนียม ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงบริหารอุปทานอย่างระมัดระวังให้สอดคล้องกับภาวะตลาด

ด้านมาตรการสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัย ภาครัฐและธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ยังคงดำเนินมาตรการลดภาระค่าใช้จ่ายและสนับสนุนการเข้าถึงสินเชื่อจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท (มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 30 มิถุนายน 2569) และการผ่อนคลายหลักเกณฑ์ LTV (Loan-to-Value หรืออัตราส่วนเงินให้กู้ต่อมูลค่าหลักประกัน) โดยอนุญาตให้ปล่อยสินเชื่อได้สูงสุดร้อยละ 100 ของมูลค่าหลักประกัน (ธปท., 14 พฤษภาคม 2569) นอกจากนี้ ภาครัฐเปิดโครงการสินเชื่อ “คนละหลัง พลัส” วงเงินรวม 50,000 ล้านบาท ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม 2569 โดยให้วงเงินสินเชื่อไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อราย และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.6–2.8 ในช่วง 2 ปีแรก เพื่อสนับสนุนการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินยังคงพิจารณาสินเชื่ออย่างระมัดระวัง โดยอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยเฉลี่ยในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 44.9 (สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร) ขณะที่หนี้ครัวเรือนในไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 85.9 ของ GDP ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบ 6 ปี (SCB EIC)

บริษัทฯ มีแผนเปิดขายโครงการโนเบิล เอ็มเมอร์ส พร้อมพงษ์ สำหรับตลาดในประเทศในไตรมาส 4 ปี 2569 (โดยได้เปิดขายสำหรับตลาดต่างประเทศในไตรมาส 1 ปี 2569) และมีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) 21,686.1 ล้านบาท ควบคู่กับการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและการบริหารสินค้าคงเหลือด้วยกลยุทธ์ด้านราคาและแคมเปญส่งเสริมการขาย โดยบริษัทฯ ยังคงดำเนินกลยุทธ์ Asset Light Model ผ่านการร่วมทุน (Joint Venture) เพื่อเพิ่มความคล่องตัวและลดภาระเงินลงทุน และทำงานร่วมกับสถาบันการเงินพันธมิตรเพื่อสนับสนุนการเข้าถึงสินเชื่อของลูกค้า

2. **พัฒนาการด้านความยั่งยืน**

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืน 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 โดยในไตรมาสที่ 3 บริษัทฯ มีการดำเนินงานด้านความยั่งยืนที่สำคัญดังนี้

<u>ด้านสิ่งแวดล้อม</u> บริษัทฯ นำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมมาใช้ในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดและปฏิบัติตามหลักการ 5Rs (Reduce, Reuse, Recycle, Renewable และ Reject) มุ่งเน้นการลดปริมาณขยะและส่งเสริมการรีไซเคิลอย่างเป็นระบบ เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

<u>ด้านสังคม</u> บริษัทฯ สานต่อกิจกรรม “Give for All 2026: ให้เพื่อคืนสู่สังคม” โดยร่วมกับ Saturday School Foundation เปิดพื้นที่การเรียนรู้ผ่านกิจกรรม Workshop Visit ภายใต้โครงการ Job Shadowing สร้างพื้นที่การเรียนรู้จากประสบการณ์จริง เพื่อให้เยาวชนที่เข้าร่วมกิจกรรมได้เรียนรู้การทำงานและสำรวจเส้นทางอาชีพที่สนใจผ่านการพูดคุยและแลกเปลี่ยนประสบการณ์กับพี่ ๆ พนักงานในสายงาน HR ซึ่งเป็น Mentor ในการถ่ายทอดประสบการณ์และให้คำแนะนำ พร้อมแบ่งปันมุมมองเกี่ยวกับการทำงานในสายงาน HR การเรียนรู้ผ่านกิจกรรม Workshop Visit จึงเปรียบเสมือน “สนามเด็กเล่นทางการเรียนรู้” ที่เปิดโอกาสให้เยาวชนได้ตั้งคำถามและค้นพบว่าตนเองมีความสนใจหรือศักยภาพในด้านใด และให้ความสำคัญกับการเรียนรู้ การเติบโต และความกล้าที่จะเริ่มต้น โดยกิจกรรมดังกล่าวสะท้อนบทบาทของบริษัทฯ ในฐานะพันธมิตรภาคอสังหาริมทรัพย์ที่นำองค์ความรู้และประสบการณ์มาใช้ในการแนะแนวและเปิดมุมมองด้านอาชีพ และสร้างโอกาสในการเรียนรู้ให้แก่เยาวชน ผ่านการมีส่วนร่วมของผู้บริหาร พนักงาน และพันธมิตรทางธุรกิจในการสนับสนุนและพัฒนาสังคมอย่างต่อเนื่อง

<u>ด้านบรรษัทภิบาล</u> บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยให้ความสำคัญกับความโปร่งใสและเป็นธรรม ตลอดจนการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยในไตรมาสที่ 3 นี้ บริษัทฯ ได้รับสถานะ “CAC Change Agent” ระดับ 3 ดาว ซึ่งเป็นระดับสูงสุดของโครงการ จากแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีจริยธรรม และยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาลอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับผลการประเมิน 100 คะแนนเต็ม จากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 (AGM Checklist) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2569 ซึ่งสะท้อนถึงการดำเนินงานที่โปร่งใส และการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม

จากการดำเนินงานดังกล่าว บริษัทฯ ยังคงมุ่งขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจตามกรอบ ESG อย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการสร้างคุณค่าร่วมให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย สังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

noble

3. **ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 และงวด 9 เดือน ปี 2569**

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2569	% เปลี่ยนแปลง	9 เดือนแรก ปี 2568	9 เดือนแรก ปี 2569	% เปลี่ยนแปลง
รายได้รวม						
รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,608.1	2,330.8	44.9%	3,180.3	4,029.4	26.7%
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	416.4	312.0	(25.1%)	1,828.7	800.7	(56.2%)
รายได้อื่น	127.5	140.6	10.3%	545.1	579.5	6.3%
รายได้รวม	**2,152.1**	**2,783.3**	**29.3%**	**5,554.1**	**5,409.6**	**(2.6%)**
ค่าใช้จ่ายรวม						
ต้นทุนขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,143.1)	(2,363.5)	106.8%	(2,280.8)	(3,957.6)	73.5%
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(504.9)	(269.8)	(46.6%)	(1,780.6)	(662.6)	(62.8%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(424.1)	(449.4)	6.0%	(1,136.8)	(1,198.6)	5.4%
- ค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการ	(133.6)	(203.2)	52.1%	(335.3)	(479.1)	42.9%
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(290.5)	(246.2)	(15.3%)	(801.5)	(719.5)	(10.2%)
ค่าใช้จ่ายรวม	**(2,072.1)**	**(3,082.7)**	**48.8%**	**(5,198.2)**	**(5,818.8)**	**11.9%**
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(15.3)	4.7	(130.3%)	(81.5)	52.8	(164.8%)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(5.9)	(20.6)	249.9%	(14.1)	(14.9)	5.6%
กำไร(ขาดทุน)อื่น	848.0	(1.3)	(100.2%)	909.3	6.1	(99.3%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	**906.7**	**(316.7)**	**(134.9%)**	**1,169.6**	**(365.2)**	**(131.2%)**
ต้นทุนทางการเงิน	(106.3)	(161.8)	52.1%	(291.0)	(491.4)	68.9%
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(125.3)	(4.8)	(96.2%)	(176.0)	3.7	(102.1%)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	12.7	0.0	(100.3%)	12.4	0.6	(95.4%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**687.8**	**(483.3)**	**(170.3%)**	**715.0**	**(852.3)**	**(219.2%)**

<u>รายได้รวม</u>

i) รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 2,330.8 ล้านบาท และ 4,029.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.9 และร้อยละ 26.7 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว สาเหตุหลักเกิดจากการประสบความสำเร็จในการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น จากการปรับกลยุทธ์ด้านราคาเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการแข่งขันในตลาด ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการโนเบิล ฟอร์ม ทองหล่อ โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง โครงการโนเบิล อราวน์ อารีย์ รวมถึงโครงการแนวราบ โครงการนิว โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์

ii) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 312.0 ล้านบาท และ 800.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.1 และร้อยละ 56.2 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการให้บริการและบริหารงานก่อสร้างจากโครงการร่วมทุนลดลงตามความคืบหน้า

ของงานก่อสร้างที่ทยอยแล้วเสร็จ โดยการลดลงดังกล่าวส่วนใหญ่ได้แก่โครงการนิว ริเวอร์เรสต์ ราษฎร์บูรณะ โครงการนิว คอร์ คูคต และโครงการโนเบิล ครีเอท

iii) **รายได้อื่น**

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 140.6 ล้านบาท และ 579.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 และร้อยละ 6.3 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยในไตรมาส 3 ปี 2569 รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากส่วนแบ่งกำไรจากการบริหารโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 และโครงการนิว ครอส คูคต สเตชัน รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ขณะที่รายได้อื่นสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ตามสัญญาจ้างบริหารโครงการนิว ดิสทริค อาร์ 9 ในไตรมาส 1 ปี 2569

<u>ค่าใช้จ่ายรวม</u>

i) **ต้นทุนขาย –ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทฯ มีต้นทุนขาย – ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 2,363.5 ล้านบาท และ 3,957.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.8 และร้อยละ 73.5 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยเป็นไปตามสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (Net Realizable Value หรือ "NRV") เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการจัดแคมเปญส่งเสริมการขายและการปรับกลยุทธ์ด้านราคาในช่วงที่ผ่านมา

ii) **ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ**

บริษัทฯ มีต้นทุนจากการให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 269.8 ล้านบาท และ 662.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.6 และร้อยละ 62.8 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วตามการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการ

iii) **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 449.4 ล้านบาท และ 1,198.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 และร้อยละ 5.4 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยค่าใช้จ่ายในการขายและการให้บริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.1 และร้อยละ 42.9 ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าคอมมิชชั่นที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 246.2 ล้านบาท และ 719.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.3 และร้อยละ 10.2 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักจากค่าเสื่อมราคา รวมถึงค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่ลดลง

<u>กำไร (ขาดทุน) อื่น</u>

บริษัทฯ มีขาดทุนอื่นสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 เท่ากับ 1.3 ล้านบาท และมีกำไรอื่นสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 6.1 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งมีกำไรอื่นเท่ากับ 848.0 ล้านบาท และ 909.3 ล้านบาทตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทฯ มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในโครงการนิว เอปิค อโศก-พระราม 9 ภายใต้บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด ให้แก่ บริษัท สเตคเอ็กซ์ เวนเจอร์ส จำกัด และในไตรมาส 1 ปี 2568 มีการรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ธนาซิตี้ เวนเจอร์ จำกัด

<u>กำไรขั้นต้น</u>

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นรวมสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 9.4 ล้านบาท และ 209.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 97.5 และร้อยละ 77.8 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยคิดเป็น

อัตรากำไรขั้นต้นรวมของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับร้อยละ 0.4 และร้อยละ 4.3 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาแยกตามกลุ่มธุรกิจ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับร้อยละ -1.4 และร้อยละ 1.8 ตามลำดับ ลดลงจากร้อยละ 28.9 และร้อยละ 28.3 ในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับกลยุทธ์ด้านราคาและการจัดแคมเปญส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายและเร่งการระบายสินค้าคงเหลือให้สอดคล้องกับภาวะตลาด ส่งผลให้โครงการที่มีการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง ประกอบกับผลกระทบจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (NRV) อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและบริการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับร้อยละ 13.5 และร้อยละ 17.2 ตามลำดับ ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ -21.3 และร้อยละ 2.6 ในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจาก (1) การตั้งสำรองผลขาดทุนสำหรับรายได้ค่าบริการจากโครงการร่วมทุนในปี 2568 ซึ่งส่งผลให้ฐานอัตรากำไรขั้นต้นในปีก่อนอยู่ในระดับต่ำ และ (2) อัตรากำไรขั้นต้นของกลุ่มธุรกิจเซิร์ฟ (Serve) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ปรับตัวดีขึ้นในปี 2569 นอกจากนี้ยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการที่บริษัทฯ นำสินค้าคงเหลือบางส่วนมาปล่อยเช่าเพื่อสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง และมีส่วนช่วยกระจายแหล่งรายได้และลดความผันผวนของผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ

อัตรากำไรขั้นต้น	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2569	9 เดือนแรก ปี 2568	9 เดือนแรก ปี 2569
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	28.9%	(1.4%)	28.3%	1.8%
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจให้เช่าและบริการ	(21.3%)	13.5%	2.6%	17.2%
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	**18.6%**	**0.4%**	**18.9%**	**4.3%**

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 161.8 ล้านบาท และ 491.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.1 และร้อยละ 68.9 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น ทำให้ดอกเบี้ยที่เคยบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการเปลี่ยนมาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายแทน ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 5.46 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5.32 ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2568

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 เท่ากับ 483.3 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิ 687.8 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว และมีขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 เท่ากับ 852.3 ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิ 715.0 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยมีสาเหตุหลักเนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรอื่นที่เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุน ประกอบกับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการปรับกลยุทธ์ด้านราคาและการจัดแคมเปญส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายและบริหารสินค้าคงเหลือ รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการรับรู้ดอกเบี้ยเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอัตราดอกเบี้ยทางการเงินที่ปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลกระทบดังกล่าวได้รับการชดเชยบางส่วนจากผลการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าและบริการที่ปรับตัวดีขึ้น รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลง

บริษัทฯ มีอัตราส่วนกำไรสุทธิ (Net Profit Margin) สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2569 ที่ร้อยละ -17.4 และร้อยละ -15.8 ตามลำดับ

ผลการดำเนินงานยอดขาย (Pre-Sales)

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทลูกค้า	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2569	% เปลี่ยนแปลง	9 เดือนแรก ปี 2568	9 เดือนแรก ปี 2569	% เปลี่ยนแปลง
ยอดขายภายในประเทศ	649.6	3,367.9	418.5%	2,123.9	3,743.5	76.3%
ยอดขายภายนอกประเทศ	145.8	537.8	268.9%	942.2	3,389.3	259.7%
ยอดขายรวม	**795.4**	**3,905.8**	**391.0%**	**3,066.1**	**7,132.8**	**132.6%**

บริษัทฯ มียอดขายโครงการ (Presales) สำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 เท่ากับ 3,905.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 391.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว และเพิ่มขึ้นร้อยละ 423.3 จากไตรมาส 2 ปี 2569 โดยยอดขายส่วนใหญ่ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากความสำเร็จของแคมเปญ “One Price One Month” ซึ่งช่วยกระตุ้นยอดขายสินค้าพร้อมอยู่ (Ready-to-Move) โดยเฉพาะจากโครงการโนเบิล ฟอร์ม ทองหล่อ และโครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมียอดขายจากตลาดต่างประเทศ อันได้แก่โครงการโนเบิล เอ็มเมอร์ส พร้อมพงษ์ ซึ่งเริ่มเปิดขายสู่ตลาดต่างประเทศในไตรมาส 1 ปี 2569

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้ที่รอการรับรู้ (Backlog) จำนวน 21,686.1 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ภายใน 4 ปีข้างหน้า

4. ฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน	สิ้นปี 2568	สิ้นไตรมาส 3 ปี 2569	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์รวม	24,116.1	23,166.2	(949.9)
หนี้สินรวม	17,376.3	17,256.2	(120.1)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	6,739.8	5,910.0	(829.8)

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งหมด 23,166.2 ล้านบาท ลดลง 949.9 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจากสินค้าคงเหลือลดลง 1,649.2 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งส่วนใหญ่มาจากโครงการโนเบิล อราวน์ อารีย์ โครงการนิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง และโครงการนิว โคฟ นอร์ธ ราชพฤกษ์

ส่วนประกอบหลักของสินทรัพย์รวมประกอบด้วย i) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,363.4 ล้านบาท ii) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่การร่วมค้าจำนวน 3,732.6 ล้านบาท iii) สินค้าคงเหลือจำนวน 1,629.1 ล้านบาท iv) ค่าบริการและค่าบริหารงานค้างรับจำนวน 1,619.1 ล้านบาท และ v) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 993.0 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 17,256.2 ล้านบาท ลดลง 120.1 ล้านบาท จากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจาก i) หนี้สินทางการเงินลดลง 825.3 ล้านบาท จากการชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบัน

การเงินสำหรับโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 829.7 ล้านบาทจากความสำเร็จจากการเปิดขายโครงการโนเบิล เอ็มเมอร์ส พร้อมพงษ์

ส่วนประกอบหลักของหนี้สินรวมประกอบด้วย i) หุ้นกู้จำนวน 8,166.7 ล้านบาท ii) เงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวน 3,896.9 ล้านบาท iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 2,126.9 ล้านบาท และ iv) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 1,458.8 ล้านบาท

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมทั้งสิ้น 5,910.0 ล้านบาท ลดลง 829.8 ล้านบาทจากสิ้นปี 2568 โดยมีสาเหตุหลักจากกำไรสะสมที่ลดลงตามผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2569

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2.92 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.58 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.82 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.71 เท่า ณ สิ้นปี 2568 สาเหตุหลักจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากผลการดำเนินงานในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิคือ หนี้สินรวมที่ปรากฏในงบการเงินหักด้วยหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย อาทิเช่น เงินมัดจำจากลูกค้า เจ้าหนี้การค้า และหนี้สินตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมกับสถาบันการเงิน กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.50 เท่า

5. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	สิ้นสุดสำหรับงวด 12 เดือน ปี 2568	สิ้นสุดสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2569
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%)	19.9%	4.3%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) /1	7.8%	-15.8%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)/2	9.1%	-15.2%
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)/3	4.5%	-1.5%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.58x	2.92x
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.37x	2.69x
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.71x	1.82x

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

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

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

6. ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

บริษัทฯ ติดตามปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินอย่างต่อเนื่อง พร้อมปรับแนวทางการบริหารจัดการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ โดยมีประเด็นสำคัญดังนี้

(1) การเข้าถึงสินเชื่อและกำลังซื้อ: อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.00 และมาตรการภาครัฐที่มีผลถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV และโครงการ “คนละหลัง พลัส” เป็นปัจจัยสนับสนุนกำลังซื้อและความต้องการที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินยังคงพิจารณาสินเชื่ออย่างระมัดระวัง โดยมีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อร้อยละ 44.9 บริษัทฯ จึงร่วมมือกับสถาบันการเงินพันธมิตรในการให้คำแนะนำและเตรียมความพร้อมด้านสินเชื่อแก่ลูกค้า เพื่อสนับสนุนการอนุมัติสินเชื่อและการโอนกรรมสิทธิ์

(2) อัตราดอกเบี้ย เงินเฟ้อ และต้นทุนทางการเงิน: บริษัทฯ ติดตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยและเงินเฟ้ออย่างต่อเนื่อง โดย กนง. (28 ตุลาคม 2569) ประเมินว่าการเพิ่มขึ้นของเงินเฟ้อทั่วไปจากราคาพลังงาน ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 3.90 ในเดือนตุลาคม 2569 เป็นการปรับเพิ่มขึ้นชั่วคราว ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2569 ของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 5.46 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 5.44 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการติดตามและบริหารต้นทุนทางการเงินและต้นทุนการพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับสถานการณ์

(3) ความต้องการซื้อ อุปทาน และสินค้าคงเหลือ: บริษัทฯ ติดตามแนวโน้มความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งในประเทศและต่างประเทศ ท่ามกลางภาวะตลาดที่ผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังการเปิดโครงการใหม่ โดยดำเนินธุรกิจภายใต้แนวทาง Selective Investment หรือการลงทุนอย่างระมัดระวังและเลือกสรรโอกาสที่มีศักยภาพ มุ่งเน้นการพัฒนาคอนโดมิเนียมในทำเลใจกลางเมืองซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ พร้อมพิจารณาความพร้อมของแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ทั้งนี้ บริษัทฯ ปรับจังหวะการเปิดขายโครงการโนเบิล เอ็มเมอร์ส พร้อมพงษ์ โดยเปิดขายสำหรับตลาดต่างประเทศตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2569 และมีแผนเปิดขายในประเทศในไตรมาส 4 ปี 2569

(4) ภาระหนี้และสภาพคล่อง: ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 1.82 เท่า ภายใต้ข้อกำหนดไม่เกิน 2.50 เท่า โดยเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือนลดลงเหลือ 2,816.0 ล้านบาท จาก 5,994.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 ขณะที่เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดอยู่ที่ 1,349.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 886.8 ล้านบาทจากสิ้นไตรมาส 2 ปี 2569 ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ใหม่รวม 2,800 ล้านบาท และยังคงติดตามสภาพคล่องและบริหารแผนการชำระหนี้ โดยมีแผนออกหุ้นกู้ไตรมาส 4 เพื่อรองรับการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในช่วงต้นปี 2570

ภายใต้ปัจจัยแวดล้อมดังกล่าว บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับวินัยทางการเงิน การบริหารความเสี่ยง การควบคุมต้นทุน และการคัดเลือกโครงการและทำเลที่มีศักยภาพ ควบคู่กับการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน เพื่อให้การดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของตลาด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวทิพวรรณ การุณสถิตย์ชัย)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ