

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

นายพรชัย กิตติปัญญางาม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2778

บริษัท บัญชีกิจ จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ได้อิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ได้อิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึง หมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ได้อิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ได้อิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

นางสุนีย์ กิตติปัญญางาม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2899

บริษัท บัญชีกิจ จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ได้อิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ได้อิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

แนวทางการตรวจสอบในภาพรวม



ความมีสาระสำคัญ

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเท่ากับ 13 ล้านบาท ซึ่งเป็นร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ

ขอบเขตการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบงบการเงินของกลุ่มกิจการโดยมุ่งเน้นตรวจสอบกิจการที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 95 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ และเป็นร้อยละ 87 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มกิจการ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องการรวมธุรกิจเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ความมีสาระสำคัญ

ขอบเขตของการตรวจสอบของข้าพเจ้ากำหนดตามความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้ากำหนดแผนการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ว่างบการเงินรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงจะถูกพิจารณาว่ามีสาระสำคัญถ้าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงรายการใดรายการหนึ่งหรือทุกรายการโดยรวมจะสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวม

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่อการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับ 13 ล้านบาท
งบการเงินรวม

วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้

เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งมีจำนวนเงินที่มากกว่า 1.30 ล้านบาท

วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่อการเงินรวมของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชีและอุตสาหกรรมของกลุ่มกิจการที่ดำเนินการอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การรวมธุรกิจ</p> <p>ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 2.1 เกี่ยวกับการรวมธุรกิจ</p> <p>ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2560 บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (“เนอวานา ไดอิ”) ได้ออกหุ้นสามัญให้บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“สิงห์ เอสเตท”) และผู้ถือหุ้นของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์”) โดยเนอวานา ไดอิ รับโอนที่ดินจาก สิงห์ เอสเตท และหุ้นของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ในสัดส่วนร้อยละ 100 และทำให้สิงห์ เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเนอวานา ไดอิ</p> <p>จากรายการดังกล่าวข้างต้น ผู้บริหารได้ประเมินการได้มาของรายการนี้เป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ซึ่งมีผลทำให้งบการเงินรวมสะท้อนว่าบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์”) เป็นผู้ซื้อ และบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มเนอวานา ไดอิ”) เป็นผู้ถูกซื้อ และผู้บริหารได้ประเมินและบันทึกค่าความนิยมจำนวน 331.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ผู้บริหารได้ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ผู้ประเมินอิสระได้ใช้วิธีมูลค่าตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุนในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิดังกล่าว</p>	<p>วิธีการตรวจสอบเกี่ยวกับการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับมีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อ่านรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการทำรายการ - ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินการซื้อกิจการว่าเป็นการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับโดยพิจารณาตามแนวทางที่กำหนดในมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 ซึ่งกำหนดให้พิจารณาขนาดธุรกิจของผู้ซื้อและผู้ถูกซื้อก่อนวันซื้อธุรกิจ และรายชื่อผู้บริหารหลังการซื้อธุรกิจ ข้าพเจ้าพบว่าขนาดของธุรกิจของกลุ่มเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ มีขนาดใหญ่กว่าขนาดธุรกิจของกลุ่มเนอวานา ไดอิอย่างมีสาระสำคัญ และผู้บริหารของสิงห์ เอสเตท และเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เข้ามาทำหน้าที่บริหารแทนผู้บริหารของเนอวานา ไดอิ หลังการรวมธุรกิจ ดังนั้นรายการนี้จึงเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ - ประเมินความเหมาะสมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและภาระหนี้สิน ณ วันซื้อธุรกิจ โดยการสอบถามเชิงทดสอบต่อผู้บริหารถึงความเหมาะสมของวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมและเปรียบเทียบมูลค่าตลาดของผู้ประเมินกับราคาเสนอขาย - ประเมินความสามารถของผู้ประเมินอิสระโดยการตรวจกับรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>ต่อมาในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ได้โอนสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดให้กับเนอวานา ได้อิ ตามกระบวนการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ตามแนวทางที่กำหนดในประมวลกฎหมายรัชฎาการซึ่งหากปฏิบัติตามที่ระบุในประมวลกฎหมายรัชฎาการอย่างครบถ้วนกิจการจะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์</p> <p>ผู้บริหารได้ประเมินกระบวนการรับโอนกิจการว่าเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีจากรายการดังกล่าวข้างต้น ผู้บริหารจึงรวมสินทรัพย์สุทธิของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ และรายได้และค่าใช้จ่ายตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 ซึ่งเป็นวันที่เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ และเนอวานา ได้อิ อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ เนื่องจากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับเกิดค่าความนิยมเป็นจำนวนที่มีสาระสำคัญ อีกทั้งลักษณะของรายการเกี่ยวข้องกับดุลยพินิจของผู้บริหารในการประเมินว่ารายการนี้เป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ และการวัดมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ณ วันที่ซื้อกิจการ นอกจากนี้ข้าพเจ้ายังให้ความสำคัญกับการรับโอนกิจการทั้งหมดเนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นการปฏิบัติตามแนวทางที่กำหนดในประมวลกฎหมายรัชฎาการ ซึ่งมีเงื่อนไขที่บริษัทต้องปฏิบัติตามและลักษณะของรายการเกี่ยวข้องกับดุลยพินิจของผู้บริหารในการประเมินว่ารายการนี้เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันหรือไม่ ซึ่งมีผลต่อการแสดงรายการบัญชีที่มีสาระสำคัญในงบการเงินรวม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ทดสอบการคำนวณสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งเป็นมูลค่าหุ้นของเนอวานาได้อิ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และทดสอบการคำนวณค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา <p>วิธีการตรวจสอบเกี่ยวกับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันว่าการโอนธุรกิจเหมาะสมและเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยการพิจารณาถึงโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มกิจการ - ตรวจสอบรายการสินทรัพย์สุทธิของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 และรายได้และค่าใช้จ่ายตั้งแต่วันที่รวมธุรกิจถึงสิ้นปี ว่าได้รวมในงบการเงินอย่างถูกต้อง - ตรวจสอบรายการโอนกิจการทั้งหมดว่าได้ปฏิบัติตามสอดคล้องกับเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายรัชฎาการเรื่องการโอนกิจการทั้งหมด <p>ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาเกี่ยวกับเกณฑ์การบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจเหมาะสมและสอดคล้องกับสิ่งที่ข้าพเจ้าได้คาดหมายไว้</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์

การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารรถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-59 ^{/1}		31-ธ.ค.-60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	47.56	13.68	92.35	1.70	991.65	10.17
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	34.15	9.82	536.29	9.90	428.42	4.39
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	54.68	0.56
รายได้ค้างรับที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	-	-	68.28	1.26	33.57	0.34
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	3.50	1.01	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	0.09	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	26.72	7.69	714.62	13.19	627.49	6.44
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	17.78	5.11	3,144.52	58.03	4,034.55	41.38
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	-	-	200.32	2.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.92	1.70	17.55	0.32	22.54	0.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	135.63	39.01	4,573.70	84.40	6,393.22	65.58
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ลูกหนี้อื่น	-	-	32.67	0.60	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.65	0.19	2.51	0.05	382.55	3.92
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	-	91.51	1.69	91.51	0.94
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	0.47	0.14	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	5.13	1.48	-	-	5.13	0.05
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	413.31	7.63	2106.78	21.61
เงินมัดจำ	-	-	234.32	4.32	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	191.81	55.17	28.20	0.52	356.43	3.66
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.26	0.36	8.32	0.15	24.99	0.26
ค่าความนิยม	-	-	-	-	331.5	3.40
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	5.52	1.59	10.57	0.20	11.73	0.12
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	7.22	2.08	23.98	0.44	45.39	0.47
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	212.06	60.99	845.39	15.60	3,356.01	34.42
รวมสินทรัพย์	347.69	100.00	5,419.09	100.00	9,749.23	100.00

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-59 ^ก		31-ธ.ค.-60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	144.72	2.67	715.00	7.33
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	75.84	21.81	237.66	4.39	474.04	4.86
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	-	-	-	1,197.34	12.28
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	6.92	0.13	2.59	0.03
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	246.7	4.55	49.27	0.51
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	-	525.10	9.69	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	108.79	2.01	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1.02	0.02	0.89	0.01
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	103.91	1.92	595.20	6.11
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.13	0.04	6.74	0.12	18.23	0.19
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	62.18	1.15	104.56	1.07
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	28.67	0.53	262.98	2.70
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	-	-	56.54	1.04	101.92	1.05
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่นๆ	3.95	1.14	23.75	0.44	27.40	0.28
รวมหนี้สินหมุนเวียน	79.92	22.99	1,552.70	28.65	3,549.42	36.41
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	-	507.34	9.36	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	1,150.00	21.22	1,463.77	15.01
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน สุทธิ	-	-	1.20	0.02	0.23	0.00
หุ้นกู้	-	-	594.11	10.96	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1.45	0.42	-	-	16.86	0.17
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	6.81	1.96	4.02	0.07	14.83	0.15
ประมาณการหนี้สินความเสียหายจากคดีความ	0.24	0.07	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	8.50	2.44	2,256.67	41.64	1,495.69	15.34
รวมหนี้สิน	88.42	25.43	3,809.37	70.30	5,045.11	51.75

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-59 ^ก		31-ธ.ค.-60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
หุ้นสามัญ 1,405,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	130.00	37.39	878.77	16.22	1,405.60	14.42
หุ้นสามัญ 1,405,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 1,405,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	130.00	37.39	878.77	16.22	1,380.60	14.16
หุ้นสามัญ 1,405,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท						
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	141.20	40.61	461.92	8.52	1,251.36	12.84
ส่วนเกินจากการซื้อธุรกิจ	-	-	-	-	1,589.34	16.30
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	2.59	0.74	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	16.39	4.71	178.51	3.29	402.00	4.12
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(30.91)	(8.89)	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	259.27	74.57	1,519.20	28.03	4,623.30	47.42
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	90.52	1.67	80.82	0.83
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	259.27	74.57	1,609.72	29.70	4,704.12	48.25
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	347.69	100.00	5,419.09	100.00	9,749.23	100.00

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-58		31-ธ.ค.-59 ¹		31-ธ.ค.-60	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	39.99	10.12	1,044.29	77.45	1,933.53	75.60
รายได้จากธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	169.62	42.91	304.12	22.55	451.50	17.65
รายได้จากธุรกิจขายสินค้า	185.71	46.98	-	-	172.60	6.75
รวมรายได้	395.32	100.00	1,348.41	100.00	2,557.63	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(32.12)	(8.13)	(682.17)	(50.59)	(1,245.36)	(48.69)
ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	(114.45)	(28.95)	(253.90)	(18.83)	(354.15)	(13.85)
ต้นทุนขายสินค้า	(117.75)	(29.79)	-	-	(158.96)	(6.22)
รวมต้นทุน	(264.32)	(66.86)	(936.07)	(69.42)	(1,758.47)	(68.75)
กำไรขั้นต้น	131.00	33.14	412.34	30.58	799.16	31.25
รายได้อื่น	6.84	1.73	86.17	6.39	50.44	1.97
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	137.84	34.87	498.51	36.97	849.60	33.22
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(48.14)	(12.18)	(230.52)	(17.10)	(349.72)	(13.67)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(72.66)	(18.38)	(168.87)	(12.52)	(218.66)	(8.55)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	17.04	4.31	-	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	(0.03)	(0.00)	-	-	-	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	17.01	4.30	99.12	7.35	281.22	11.00
ต้นทุนทางการเงิน	(0.82)	(0.00)	(36.86)	(2.73)	(17.13)	(0.67)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	16.19	4.10	62.26	4.62	264.09	10.33
ภาษีเงินได้	(3.19)	(0.21)	(16.94)	(1.26)	(50.29)	(1.97)
กำไรสุทธิสำหรับปี	13.00	3.29	45.32	3.36	213.80	8.36
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	13.00	3.29	46.30	3.43	223.49	8.74
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	(0.98)	(0.07)	(9.69)	(0.38)
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.11		0.04		0.18	

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-58	31-ธ.ค.-59 ¹	31-ธ.ค.-60
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	16.19	62.26	264.09
รายการปรับปรุงกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็น			
เงินสดสุทธิรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19.67	6.59	45.67
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1.79	10.02	(7.39)
โอนสินทรัพย์เป็นค่าใช้จ่าย	0.72	-	-
โอนหนี้สินเป็นรายได้	(1.62)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(0.27)	-	-
ประมาณการความเสียหายจากคดีความ	0.10	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(0.87)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2.96)	0.36	1.70
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.98	0.58	2.03
ดอกเบี้ยรับ	(0.09)	(8.72)	(10.45)
ต้นทุนทางการเงิน	0.83	36.86	17.13
ตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าตามสัญญาก่อสร้าง	0.00	20.38	6.26
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	0.85	13.67
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	35.33	128.30	332.71
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	(14.24)	(305.66)	173.27
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(54.68)
สินค้าคงเหลือ	(9.12)	(79.65)	117.19
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	23.30	(393.99)	(500.23)
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	0.48	(31.77)	35.09
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2.60)	(5.37)	(4.37)
ลูกหนี้อื่น	-	(32.67)	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	-	(379.59)
ที่ดินรอการพัฒนา	-	(368.16)	(696.97)

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-58	31-ธ.ค.-59 ¹	31-ธ.ค.-60
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	(234.32)	34.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.15)	(7.38)	1.52
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20.34	96.03	188.15
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.18	1.13
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	11.16	40.42
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	18.69	225.99
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	-	2.50	4.46
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.66	(2.11)	2.24
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	507.34	690.00
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(1.34)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	54.98	(696.87)	209.00
จ่ายดอกเบี้ย	(0.84)	(34.18)	(127.83)
จ่ายภาษีเงินได้	(6.29)	(19.63)	(49.29)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	47.86	(750.68)	31.88
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่พนักงาน	-	0.16	0.09
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(2.83)	-	-
เงินสดจ่ายลงทุนในกิจการร่วมค้า	(0.50)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.80	(0.00)	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	0.22	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	(0.22)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9.83	0.87	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(92.29)	(11.35)	(59.06)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.02)	(7.22)	(16.46)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ยรับ	0.09	0.59	1.30
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(84.92)	(16.95)	(74.13)

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-58	31-ธ.ค.-59 ¹	31-ธ.ค.-60
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	183.91	1,511.59
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(24.23)	(16.46)	(945.13)
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	(0.13)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(7.00)	-	(108.79)
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	-	570.06	82.99
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	-	(570.00)	(615.00)
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16.46	97.28	822.52
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(16.46)	(234.93)	(706.17)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(7.17)	(2.76)	(1.11)
เงินสตรับจากการออกหุ้นกู้	-	700.00	596.00
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	-	-	(700.00)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	-	(2.82)	(1.76)
เงินสตรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน	115.11	-	1,000.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้น	-	-	(29.19)
จ่ายเงินปันผล	(9.98)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	66.73	724.14	905.94
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	29.66	(43.49)	863.69
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	-	35.61
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	17.89	135.84	92.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	47.55	92.35	991.65

อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 58		31 ธ.ค. 59 ^{1/}		31 ธ.ค. 60	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.98	เท่า	2.95	เท่า	1.80	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.34	เท่า	0.40	เท่า	0.42	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(0.42)	เท่า	(0.53)	เท่า	0.01	เท่า
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	6.17	เท่า	3.30	เท่า	5.30	เท่า
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	58.37	วัน	110.60	วัน	68.84	วัน
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.31	เท่า	0.26	เท่า	0.41	เท่า
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	1,152	วัน	1,391	วัน	872	วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	5.47	เท่า	4.99	เท่า	4.94	เท่า
ระยะเวลาชำระหนี้	65.79	วัน	72.20	วัน	72.86	วัน
วงจรเงินสด	1,145.06	วัน	1,429.72	วัน	868.28	วัน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)						
อัตรากำไรขั้นต้น	26.93	%	30.58	%	31.25	%
อัตรากำไรขั้นต้น- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	29.40	%	34.68	%	35.59	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการก่อสร้าง	15.16	%	16.51	%	21.57	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการขาย	-	%	-	%	7.94	%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	1.32	%	(1.77)	%	8.36	%
อัตรากำไรอื่น	2.03	%	6.01	%	1.93	%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(3,088.35)	%	3,139.61	%	14.91	%
อัตรากำไรสุทธิ	2.56	%	3.16	%	8.20	%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	2.77	%	3.03	%	6.96	%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน	0.03		0.044		0.176	
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	0.91	%	0.97	%	2.82	%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	93.76	%	207.60	%	134.98	%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	0.37	เท่า	0.31	เท่า	0.34	เท่า
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.66	เท่า	2.37	เท่า	1.07	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.47	เท่า	1.79	เท่า	0.60	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.37	เท่า	1.73	เท่า	0.39	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	1.83	เท่า	3.09	เท่า	2.56	เท่า
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(0.23)	เท่า	(0.26)	เท่า	0.01	เท่า
อัตราการจ่ายเงินปันผล	306.34	%	14.34	%	38.73	%

หมายเหตุ ^{1/} การซื้อหุ้นกลุ่มเนอวานา ถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรวมธุรกิจ ซึ่งถือว่ากลุ่มเนอวานา เป็นผู้ซื้อทางบัญชี ดังนั้น งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้แสดงฐานะการเงินรวม แสดงผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวมของกลุ่มเนอวานาและกลุ่มเนอวานาไดอ (กลุ่มไดอ กรุ๊ปเดิม) เข้ามาในการจัดทำงบการเงินรวม สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 (วันที่เข้าทำรายการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ) สำหรับปี 2559 งบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับงบการเงินรวมที่แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และแสดงผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกลุ่มเนอวานา

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ก) ภาพรวมธุรกิจ

ปี 2560 เป็นปีแรกของการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายใต้ชื่อ เนอวานา ไดอิ จากการรวมธุรกิจระหว่างบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์”) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเครือบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“ไดอิ”) โดยการโอนกิจการทั้งหมดของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ให้กับไดอิ ส่งผลให้เนอวานา ไดอิ มีศักยภาพในการเป็นทั้งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้บริการรับสร้างบ้านที่มีกำลังการผลิตคอนกรีตสำเร็จรูปซึ่งเป็นส่วนประกอบสำคัญในการก่อสร้างอีกด้วย

ข) พัฒนาการที่สำคัญในปี 2560

เดือนมกราคม	บริษัทฯ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,050.6 ล้านหุ้น ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 โดยแบ่งเป็น 1.) หุ้นจำนวน 800 ล้านหุ้นเพื่อรับโอนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ก่อนดำเนินการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ให้บริษัทฯ และ 2.) หุ้นจำนวน 250.6 ล้านหุ้นเพื่อรับโอนที่ดินจำนวน 2 แปลง (ที่ดินเปล่าบริเวณติดถนนรัตนธิเบศร์ และที่ดินเปล่าใกล้สถานีรถไฟฟ้ามหานครใหญ่) จากบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ส่งผลให้บริษัทฯ สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมก่อนการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 56
เดือนเมษายน	ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 (AGM) มีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ จากเดิม บริษัท ไดอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) และมีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 225 ล้านหุ้น
เดือนพฤษภาคม	บริษัทฯ เปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์จาก DAII เป็น NVD ในวันที่ 9 พฤษภาคม 2560
เดือนกรกฎาคม	บริษัทฯ จดทะเบียนเพิ่มทุนจาก 1,180.6 ล้านบาท เป็น 1,405.6 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวน 200 ล้านหุ้น และเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 1 (ESOP-Warrant-1) จำนวน 25 ล้านหุ้น

ภายหลังการรวมธุรกิจ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ โครงสร้างการดำเนินงาน รวมถึงเป้าหมายทางการเงินใหม่ ส่งผลให้ธุรกิจภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตามแหล่งที่มาของรายได้ ได้แก่

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิส และคอนโดมิเนียม)
2. ธุรกิจบริการรับจ้างก่อสร้าง (บ้านสำเร็จรูป บ้านกึ่งสำเร็จรูป)
3. ธุรกิจขายสินค้า (โครงสร้างสำเร็จรูป วัสดุสำเร็จรูป ผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม)

บริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจ โดยมีโครงการที่เริ่มดำเนินการในปี 2560 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเนอวานา บีคอนด์ พระราม 2 (เฟส 2) และโครงการบ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ

ค) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

คำอธิบายเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 เปรียบเทียบกับปี 2559 ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบสำหรับปี 2559 เป็นผลการดำเนินงานตามงบการเงินของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ เนื่องจาก ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 ของบริษัท มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นของกลุ่มเนอวานา จำนวน 8.79 ล้านหุ้น แลกกับการออกหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 1,050.60 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 5 บาท และมีราคา ณ วันที่ทำรายการ ณ วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 ที่หุ้นละ 4.96 บาทให้กับบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และผู้ถือหุ้นของกลุ่มเนอวานา และรับโอนที่ดินจากบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยทำให้บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทโดยมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมร้อยละ 56 และมีอำนาจควบคุมบริษัท จึงถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรวมธุรกิจ ซึ่งถือว่ากลุ่มเนอวานา เป็นผู้ซื้อทางบัญชี

ดังนั้น งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้แสดงฐานะการเงินรวม แสดงผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวมของกลุ่มเนอวานาและกลุ่มเนอวานาไดอิจ (กลุ่มไดอิจ กรุ๊ปเดิม) เข้ามาในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2560 (วันที่เข้าทำรายการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ) สำหรับปี 2559 งบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับที่นำมาแสดงเปรียบเทียบเป็นงบการเงินรวมที่แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และแสดงผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกลุ่มเนอวานา

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559

	2560		2559		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,933.5	76%	1,044.3	77%	889.2	85%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	451.5	18%	304.1	23%	147.4	48%
รายได้จากการขายสินค้า	172.6	7%	-	-	172.6	100%
รวมรายได้	2,557.6	100%	1,348.4	100%	1,209.2	90%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,245.4)	49%	(682.2)	51%	563.2	83%
ต้นทุนการก่อสร้าง	(354.1)	14%	(253.9)	19%	100.2	39%
ต้นทุนขายสินค้า	(158.9)	6%	-	-	158.9	100%
รวมต้นทุน	(1,758.4)	69%	(936.1)	69%	822.3	88%
กำไรขั้นต้น	799.2	31%	412.3	31%	386.9	94%
รายได้อื่น	50.4	2%	86.2	6%	(35.8)	-42%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(349.7)	14%	(230.5)	17%	119.2	52%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(218.7)	9%	(168.9)	13%	49.8	29%
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	281.2	11%	99.1	7%	182.1	184%
ต้นทุนทางการเงิน	(17.1)	1%	(36.9)	3%	(19.8)	54%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	264.1	10%	62.2	5%	201.9	325%
ภาษีเงินได้	(50.3)	2%	(16.9)	1%	33.4	-198%
กำไรสุทธิสำหรับปี	213.8	8%	45.3	3%	168.5	372%
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	223.5	9%	46.0	3%	177.5	386%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(9.6)	0%	(1.0)	0%	(8.6)	860%
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.176		0.044		0.132	300%

รายได้

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้รวม 2,557.6 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 90 เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่ 1,348.4 ล้านบาท อันเป็นผลจากการดำเนินงานที่ดีขึ้นในทุกสายธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีรายได้เติบโตขึ้นถึง ร้อยละ 85 จากปีก่อน ประกอบด้วยรายได้จากโครงการเนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9 โครงการเนอวานา แอดเวิร์ค รามอินทรา โครงการเนอวานา แอดเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์ และโครงการเนอวานา ไอคอน

วงแหวน-พระราม 9 เป็นหลัก โดยโครงการเนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9 ที่เปิดตัวในช่วงปลายปี 2559 เป็นโครงการทาวน์โฮมระดับราคาเริ่มต้นประมาณ 10 ล้านบาท ทำเลใกล้ถนนพระราม 9 ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

ธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง มีรายได้เติบโตขึ้นร้อยละ 48 จากปีก่อน เป็นผลมาจากการขายบ้านสร้างในโครงการของเนอวานา และการรับสร้างบ้านนอกโครงการที่เพิ่มมากขึ้น ในปี 2560 บริษัทได้พัฒนาและเปิดตัวบ้าน 2 ชั้นรูปแบบใหม่ที่โครงการเนอวานา พระราม 2 โดยมีบ้านตัวอย่าง 3 หลัง 3 ขนาด เป็นเครื่องมือในการขายทั้งในโครงการและการสร้างนอกโครงการ นับเป็นเพียงจุดเริ่มต้นของการเปิดตัวธุรกิจรับสร้างบ้านอย่างเต็มรูปแบบที่จะเกิดขึ้นอีกครั้งในปี 2561

รายได้จากธุรกิจการจำหน่ายสินค้า ประกอบด้วยผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูปต่างๆ ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป เสา-คาน โครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป และผลิตภัณฑ์ประตูและหน้าต่างอลูมิเนียม จำนวน 172.6 ล้านบาท ในขณะที่ตัวเลขเปรียบเทียบเป็นตัวเลขจากงบการเงินของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ก่อนการรวมกิจการเท่านั้น จึงยังไม่มีรายได้จากการขายสินค้าเพื่อนำมาเปรียบเทียบ

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับปี 2560 และปี 2559 เท่ากับ 50.4 ล้านบาท และ 86.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.0 และ ร้อยละ 6.4 ของรายได้รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยเป็นรายได้จากค่าบริหารงานขาย ดอกเบี้ยรับ และรายได้จากการปรับเงินประกันผลงานผู้รับเหมา

ต้นทุนขาย

ปี 2560 บริษัทมีต้นทุนขายรวม 1,758.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69 ของรายได้รวม โดยแบ่งเป็น

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 1,245.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง 354.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78 ของรายได้จากการรับจ้างก่อสร้าง
- ต้นทุนขายสินค้ารวม 158.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 ของรายได้จากการขายสินค้า

ต้นทุนขายโดยรวมปรับตัวสูงขึ้นในทิศทางเดียวกับรายได้รวม โดยมีปัจจัยหลักมาจากการที่มีโครงการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้จาก 3 โครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเนอวานา แอดเวิร์ค รามอินทรา โครงการเนอวานา แอดเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์ และโครงการเนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9 ส่งผลให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวขึ้น ประกอบกับภาวะการแข่งขัน ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงานที่ปรับขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนรับจ้างก่อสร้างและผลิตสินค้าสูงขึ้นด้วย แต่อย่างไรก็ตาม ในกระบวนการควบคุมต้นทุน บริษัทฯ ได้มีการตรึงราคาวัสดุก่อสร้างกับซัพพลายเออร์ และทำสัญญาจ้างเหมากับผู้รับเหมาหลักไว้ก่อนการดำเนินงาน พร้อมกับการปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้อัตราการเพิ่มขึ้นของต้นทุนต่ำกว่าอัตราการเติบโตของรายได้รวม

ตารางเปรียบเทียบอัตรากำไรขั้นต้นตามสายธุรกิจ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559

	2560		2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,933.5	100%	1,044.3	100%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,245.4)	64%	(682.2)	65%
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	688.1	36%	362.1	35%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	451.5	100%	304.1	100%
ต้นทุนการก่อสร้าง	(354.1)	78%	(253.9)	83%
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	97.4	22%	50.2	17%
รายได้จากการขายสินค้า	172.6	100%	-	-
ต้นทุนขายสินค้า	(158.9)	92%	-	-
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจจำหน่ายสินค้า	13.7	8%	-	-
กำไรขั้นต้น	799.2	31%	412.3	31%

อัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2560 กำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มขึ้น 386.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94 จากปีก่อน โดยหลักเนื่องจาก บริษัทมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ และรับรู้รายได้เพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเนอวานา แอดเวิร์ค รามอินทรา โครงการเนอวานา แอดเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์ และโครงการเนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการรุ่นใหม่ราคาสูงกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป จับกลุ่มลูกค้าไฮเอนด์ ที่บริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการได้เป็นอย่างดีมาแล้วในอดีต ประกอบความสามารถในการรักษาระดับกำไรขั้นต้นของโครงการเดิมที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง เช่น โครงการ เนอวานา บียอนด์ เกษตรนวมินทร์ และความสามารถในการบริหารจัดการสินทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงทำให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วเกือบ 2 เท่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A) สำหรับปี 2560 จำนวน 568.4 ล้านบาท หรือเทียบเท่าร้อยละ 22 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 42 โดยปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร อยู่ที่จำนวน 399.4 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2560 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย 349.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 119.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 52 โดยหลักสืบเนื่องมาจากการที่บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่แปรผันตามรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนส่วนของผู้ขาย ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน และส่วนของค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย ซึ่งสอดคล้องกับยอดขายที่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม บ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ที่มีการทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และการเตรียมความพร้อมในการเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในช่วงไตรมาสแรกของปี 2561

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 218.7 ล้านบาท ปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 49.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29 จากปีก่อน เนื่องจาก บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการควบรวมกิจการกับ บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเฉพาะปี 2560 (Non-recurring)

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ในปี 2560 และปี 2559 เท่ากับ 17.1 ล้านบาท และ 36.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 ต้นทุนทางการเงินของบริษัทลดลง 19.7 ล้านบาท เนื่องจาก ความสามารถในการจัดหาเงินทุนที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง และต้นทุนทางการเงินสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จพร้อมโอนจะถูกบันทึกเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ในปี 2560 เท่ากับ 50.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 33.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 197 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่มีรายได้และกำไรที่สูงขึ้นตามที่กล่าวมาข้างต้น

กำไรสุทธิ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 213.8 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 168.5 ล้านบาท หรือมากกว่า 4 เท่าของกำไรสุทธิในปี 2559 เมื่อเทียบกับปี 2559 (ก่อนเข้าซื้อหุ้นกลุ่มเนอวานา) บริษัทฯ มีผลขาดสุทธิ 15.59 ล้าน

บาท โดยมีปัจจัยหลักในองค์กรรวม เป็นผลมาจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการทำกำไรที่ดีขึ้นของธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง

ง) การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

ภาพรวมของสินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ มีจำนวน 9,749.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 80 จากจำนวน 5,419.1 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เนื่องมาจากการควบรวมกิจการเมื่อต้นปี 2560 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา เงินสดและเงินฝากธนาคาร ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าความนิยม

ตารางสรุปฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559

	2560		2559		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	991.7	10%	92.4	2%	899.3	973%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ	483.1	5%	536.4	10%	(53.3)	-10%
สินค้าคงเหลือและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,662.0	48%	3,859.1	71%	802.9	21%
มูลค้างงานเสร็จรอเรียกเก็บ	33.6	0%	68.3	1%	(34.7)	-51%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	200.3	2%	-	-	200.3	100%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	22.5	0%	17.5	0%	5.0	29%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,393.2	66%	4,573.7	84%	1,819.5	40%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	382.6	4%	2.5	0%	380.1	15204%
ที่ดินรอการพัฒนา	2,106.8	22%	413.3	8%	1,693.5	410%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	356.4	4%	28.2	1%	328.2	1164%
ค่าความนิยม	331.5	3%	-	-	331.5	100%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	178.7	2%	401.4	7%	(222.7)	-55%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,356.0	34%	845.4	16%	2,510.6	297%
รวมสินทรัพย์	9,749.2	100%	5,419.1	100%	4,330.1	80%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,674.0	17%	244.6	5%	1,429.4	584%
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย	1,360.4	14%	1,130.3	21%	230.1	20%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	104.6	1%	62.2	1%	42.4	68%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	263.0	3%	28.7	1%	234.3	816%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	101.9	1%	56.5	1%	45.4	80%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45.5	0%	30.4	1%	15.1	50%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,549.4	36%	1,552.7	29%	1,996.7	129%
หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ย	1,464.0	15%	1,745.3	32%	(281.3)	-16%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	31.7	0%	511.4	9%	(479.7)	-94%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,495.7	15%	2,256.7	42%	(761.0)	-34%
รวมหนี้สิน	5,045.1	52%	3,809.4	70%	1,235.7	32%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,704.1	48%	1,609.7	30%	3,094.4	192%

คำอธิบายรายการสินทรัพย์หลักของบริษัท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในปี 2560 จำนวน 991.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 899.3 ล้านบาทจากปีก่อน สืบเนื่องมาจากเงินสดรับจากการเพิ่มทุนในไตรมาสที่ 2-3 ของปี 2560 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ ประกอบด้วยลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างและสินค้า และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ในปี 2560 จำนวน 483.1 ล้านบาท ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากปี 2559 ที่จำนวน 536.4 ล้านบาท สืบเนื่องจากประสิทธิภาพในการบริหารจัดการเก็บลูกหนี้ที่ดีขึ้น โดยระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 60-90 วัน

สินค้ายคงเหลือและต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สินค้ายคงเหลือ ได้แก่ มูลค่าบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายและมูลค่าที่ดินจัดสรรที่ได้รับการพัฒนาแล้วพร้อมขายในโครงการของบริษัทฯ ส่วนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประกอบด้วยมูลค่าต้นทุนของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างบ้าน ต้นทุนกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆ โดย ณ 31 ธันวาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินค้ายคงเหลือและต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวนทั้งสิ้น 4,662.0 ล้านบาท และ 3,859.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 48 และร้อยละ 71 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ สินค้ายคงเหลือและต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 802.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 โดยหลักเนื่องจาก บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากจำนวน 14 โครงการ ในปี 2559 เป็นจำนวน 16 โครงการในปี 2560 และการซื้อที่ดินบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑาเพื่อการเตรียมการพัฒนาโครงการในอนาคต

เงินมัดจำค่าที่ดิน

เงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับที่ดินบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑา ซึ่งจะครบกำหนดชำระตามสัญญาจะซื้อจะขายภายใน 1 ปี จึงจัดประเภทใหม่เป็นสินทรัพย์หมุนเวียน โดยในปี 2559 จะรวมอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินมัดจำต่างๆ เช่น เงินมัดจำการซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งสำหรับโครงการ ค่าเบี้ยประกันภัยจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น เป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 22.5 ล้านบาท และ 17.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.2 และร้อยละ 0.3 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สำหรับปี 2560 มีมูลค่าสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้นเนื่องจากการจ่ายเงินมัดจำค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ติดตั้งภายในโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น

เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีเงินฝากที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น 380.1 ล้านบาท โดยเป็นหลักประกันของวงเงินสำหรับการรับโอนที่ดินบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่เพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการซึ่งจะครบกำหนดชำระค่าที่ดิน ในปี 2561

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 2,106.8 ล้านบาท และ 413.3 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 22 และร้อยละ 8 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดสรุป ณ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

รายการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตาม บัญชี (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินเปล่า ถนนรัตนวิบูลย์	7-3-50.3	854.5	เป็นเจ้าของ	หลักประกันวงเงินกับธนาคารพาณิชย์
ที่ดินเปล่า บางรักใหญ่	4-1-98.2	415.8	เป็นเจ้าของ	หลักประกันวงเงินกับธนาคารพาณิชย์
ที่ดินเปล่า ถนนเทพกษัตรี	64-0-17.2	803.5	เป็นเจ้าของ	หลักประกันวงเงินกับธนาคารพาณิชย์
อื่นๆ		33.0		
ที่ดินรอการพัฒนา		2,106.8		

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ – สุทธิ

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ เท่ากับ 356.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 328.2 ล้านบาท จากปี 2559 โดยมีสาเหตุหลักจากการควบรวมกิจการ การย้ายสำนักงานมายังอาคารชั้นทาวเวอร์ส และการซื้อเครื่องจักรใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิต

ค่าความนิยม

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทฯ มีค่าความนิยมเท่ากับ 331.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของสินทรัพย์รวม โดยค่าความนิยมเกิดจากส่วนต่างที่มากกว่าของมูลค่าสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่ใช้ในการซื้อธุรกิจกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นหลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สืบเนื่องจากบริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับพันธมิตรในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 69.99 ในการจัดตั้ง บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการบ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ คิดเป็นเงินกู้ยืมจำนวน 91.5 ล้านบาท และคิดเป็นร้อยละ 0.9 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 8.3 ล้านบาท เป็นจำนวน 25 ล้านบาท จากการลงทุนในระบบบัญชีและการเงินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เกิดขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งบริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 11.7 ล้านบาท และ 10.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.2 และร้อยละ 0.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 สาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดจองโครงการใหม่ๆ ของกลุ่มบริษัท ซึ่งถือเป็นรายได้ทางภาษีและบริษัท ได้ชำระภาษีไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ในทางบัญชีบริษัท ยังไม่ได้บันทึกการขายการดังกล่าวเป็นรายได้ โดยจะบันทึกเป็นรายได้ขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ ดังนั้น จึงถือเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุนของบริษัท ประกอบด้วยส่วนของเจ้าของ ร้อยละ 48 และหนี้สิน ร้อยละ 52 โดยส่วนของหนี้สินประมาณร้อยละ 55 มาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ได้แก่ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัท 2,824.4 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระยะสั้น จำนวน 1,360.4 ล้านบาท และระยะยาว จำนวน 1,464.0 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปี 2559 ซึ่งมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด 2,875.6 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระยะสั้น จำนวน 1,130.3 ล้านบาท และระยะยาว จำนวน 1,745.3 ล้านบาท โดยคิดเป็นจำนวนที่ลดลงทั้งสิ้น 51.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 จากปีก่อน สืบเนื่องจากบริษัท มีการออกหุ้นกู้ระยะยาว ตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนพัฒนาในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในระหว่างปีบริษัท ทอยจ่ายชำระคืนเงินต้นตามการปลอดจำนองเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า สำหรับสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการฯ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากวงเงินสำหรับพัฒนาโครงการบ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ และโครงการเนอวานา บียอนด์ พระราม 2

นอกจากนี้ บริษัท มีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อซึ่งเป็นรายการสัญญาเช่าการเงินกับสถาบันการเงินในการเช่ายานพาหนะและอุปกรณ์เพื่อใช้ในการดำเนินงาน อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 4-5 ปี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัท มีหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อรวมจำนวน 1.1 ล้านบาท และ 2.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลดลงร้อยละ 50 จากสิ้นปี 2559 เนื่องจากบริษัท มีการทอยจ่ายคืนตามสัญญาสัญญาเช่าซื้อ

เจ้าหนี้ค่าที่ดิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้ค่าที่ดิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัท ประกอบด้วย เจ้าหนี้ค่าที่ดิน ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 1,197.3 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวน 507.3 ล้านบาท แต่จัดประเภทอยู่ในหนี้สินไม่หมุนเวียนตามระยะเวลาที่จะถึงกำหนดชำระหนี้ ทั้งนี้ ส่วนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 690 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของปีก่อน สืบเนื่องจากการรับโอนที่ดินบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่เพื่อเตรียมการพัฒนาโครงการในอนาคตตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

ส่วนที่เหลือ ประกอบด้วย เจ้าหนี้การค้าที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง และงานด้านการตลาด โฆษณา ประชาสัมพันธ์ ซึ่งมีเจ้าหนี้ค่างานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับบริษัทรับเหมาก่อสร้างเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเป็นรายการหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัท มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 476.7 ล้านบาท

และ 244.6 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น คิดเป็นร้อยละ 95 จากสิ้นปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของงานก่อสร้างจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า

เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า คือ เงินที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยจะโอนเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยเฉลี่ยคิดเป็นประมาณร้อยละ 10-20 ของมูลค่าขาย โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 263.0 ล้านบาท และ 101.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 816 เนื่องจากมีการเปิดจองโครงการใหม่เพิ่มอีก 2 โครงการ คือ โครงการเนอวานา ปียอนด์ พระราม 2 และโครงการบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า คือ เงินทำสัญญาค่าก่อสร้าง และเงินมัดจำตามสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง โดยบริษัทฯ จะเรียกเก็บโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 10-30 ของมูลค่าสัญญาก่อสร้างทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้าจำนวน 101.9 ล้านบาท และ 56.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นเพิ่มขึ้นจำนวน 45.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 80 จากปีก่อน จากการมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบ้านแบบสั่งสร้างที่เพิ่มขึ้นจากโครงการเนอวานา ปียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ และโครงการเนอวานา ปียอนด์ สวนหลวง

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่นหลักๆ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีภาษีเงินได้ค้างจ่ายจำนวน 18.2 ล้านบาท และ 6.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยภาษีเงินได้ค้างจ่าย ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 171 จากสิ้นปี 2559 ซึ่งสอดคล้องกับผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 4,704.1 ล้านบาท และ 1,609.7 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น เนื่องมาจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญและส่วนเกินทุนจากการซื้อธุรกิจที่เกิดจากการควบรวมกิจการกับบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และมีการเพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัดตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้ว นอกจากนี้ ส่วนของกำไรสะสม ยังเพิ่มขึ้นจากการเติบโตของกำไรสุทธิและผลประกอบการที่ดีขึ้นอีกด้วย

ง) การวิเคราะห์สภาพคล่องและกระแสเงินสดของกิจการ

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 59
	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	332.7	128.3
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	31.9	(750.7)
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(74.1)	(17.0)
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	905.9	724.1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	863.7	(43.5)
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	35.6	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	92.3	135.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	991.6	92.3

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 31.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อการพัฒนาโครงการก่อสร้างหิมาลัยเพื่อขายรวมทั้งการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับพัฒนาในอนาคต

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 74.1 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ และการลงทุนในระบบบริหารจัดการทางบัญชีและการเงิน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 905.9 ล้านบาท โดยมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 2,417.1 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิสืบเนื่องจากการคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระจำนวน 104 ล้านบาท ทั้งนี้ในระหว่างปี 2560 บริษัทฯ มีการชำระคืนหนี้สินจากสถาบันการเงินและกิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งระยะสั้นและระยะยาวทั้งสิ้นประมาณ 2,376.2 ล้านบาท และเงินรับจากการเพิ่มทุนจำนวน 1,000 ล้านบาท

จ) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 59	
	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.80	เท่า	2.95	เท่า
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.4	เท่า	0.3	เท่า
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	873	วัน	1,391	วัน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	31.3	%	30.6	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	35.6	%	34.7	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการก่อสร้าง	21.6	%	16.5	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการขาย	8.0	%	-	%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	8.4	%	(1.8)	%
อัตรากำไรสุทธิ	8.2	%	3.2	%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	7.0	%	3.0	%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน	0.18	บาท/หุ้น	0.04	บาท/หุ้น
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	2.8	%	1.0	%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	130.3	%	207.6	%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	0.4	เท่า	0.3	เท่า
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.1	เท่า	2.4	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น*	0.4	เท่า	1.7	เท่า

*หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย รวมถึง เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ, ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี, หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี สุทธิ, หนี้สินที่มีกำหนดชำระในหนึ่งปี สุทธิ, เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, หนี้กู้ สุทธิ, และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน สุทธิ

สำหรับอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ในปี 2560 อัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 1.80 เท่า ลดลงจากปี 2559 ที่ประมาณ 2.95 เท่า สาเหตุเนื่องมาจากเจ้าหนี้ค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น จากการรับโอนที่ดินบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ เพื่อเตรียมสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เมื่อเริ่มพัฒนาโครงการจะสามารถเบิกใช้วงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการได้ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 ทั้งนี้ โครงการนำร่อง เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนา โดยบริษัทวางแผนเปิดโครงการภายในครึ่งแรกของปี 2561 และยังมีอีก 2 โครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนพัฒนา น่าจะเปิดโครงการได้ในปี 2561 เช่นกัน สำหรับอัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือและระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ยมีการปรับตัวดีขึ้น สืบเนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ มีจำนวนมากขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

สำหรับความสามารถในการทำกำไร อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยในปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 31.3 เพิ่มขึ้นในอัตราที่ไม่สูงนักเมื่อเทียบกับร้อยละ 30.6 ในปี 2559 แต่ในเชิงปริมาณ เพิ่มขึ้นสูงมากพอที่จะทำให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานพลิกกลับเป็นบวกที่ร้อยละ 8.4 ได้จากเดิมที่ติดลบร้อยละ 1.8 ทั้งที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายเฉพาะกิจ อันสืบเนื่องมาจากการควบรวมกิจการกับบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อยู่ในปี 2560 ด้วย ส่วนอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเติบโตขึ้น

กว่าสองเท่าจากร้อยละ 3.0 ในปี 2559 เป็นร้อยละ 7.0 ในปี 2560 อันเนื่องมาจากการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของกำไรสุทธิ

สำหรับอัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์และอัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2560 ปรับตัวดีขึ้น อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 2.8 เพิ่มขึ้นเกือบสามเท่าตัวจากปี 2559 ที่ร้อยละ 1.0 เช่นเดียวกันกับอัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์ ณ สิ้นปี 2560 ซึ่งอยู่ที่ 0.4 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.3 เท่า ณ สิ้นปี 2559 ส่วนอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 207.6 เป็นร้อยละ 130.3 ทั้งนี้สืบเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ถาวร ได้แก่ โรงงานและเครื่องจักรเดิมของได้อิจากการควบรวมกิจการ

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินประกอบด้วย อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวลดลงจาก 2.4 เท่า ณ สิ้นปี 2559 เป็น 1.1 เท่า ณ สิ้นปี 2560 และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.4 เท่า ลดลงจากปีก่อนที่ 1.7 เท่า อันเป็นผลจากการมีฐานทุนที่แข็งแกร่งขึ้นจากการควบรวมกิจการและเพิ่มทุนในปี 2560

จ) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

1) นโยบายของภาครัฐ

จากนโยบายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการลงทุนในระบบสาธารณสุขปโภคพื้นฐาน ซึ่งรวมถึงโครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง และการตัดถนนเพิ่ม เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการขยายการลงทุนดังกล่าว เนื่องจาก โครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลใกล้แหล่งชุมชน สามารถเดินทางเข้าออกได้อย่างสะดวกรวดเร็วโดยใช้ถนนสายหลัก ทางด่วน และใกล้ระบบขนส่งมวลชน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้บริโภคมักใช้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย

2) สถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจน

ความไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจนและความยืดเยื้อ อาจส่งผลให้กิจกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลง เนื่องจาก ผู้บริโภคที่มีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจและการเมือง อาจชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างไรก็ดี กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทเป็นตลาดระดับกลาง-ระดับบน ซึ่งได้รับผลกระทบจากประเด็นนี้ไม่มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น

3) แนวโน้มการปรับตัวสูงขึ้นของต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ต้นทุนค่าที่ดิน และค่าวัสดุก่อสร้าง มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น สืบเนื่องจากที่ดินในทำเลที่น่าสนใจ ใกล้ศูนย์กลางทางธุรกิจ หรือเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบขนส่งมวลชนได้ง่าย มีอุปทานลดลง ส่วนวัสดุก่อสร้างไม่ว่าจะเป็นเหล็ก ปูนซีเมนต์ ซึ่งเป็นต้นทุนหลักของธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง และธุรกิจผลิตสินค้าเพื่อขาย ซึ่งมีแนวโน้มที่ความต้องการใช้จะเพิ่มสูงขึ้นจากทั้งภาครัฐและเอกชนในการลงทุนระบบสาธารณสุขปโภคพื้นฐานโครงการต่างๆ ดังที่ได้กล่าวแล้ว

ด้วยเหตุนี้ ทางบริษัทฯ จึงคาดว่าจะมีความท้าทายมากขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุน รวมทั้งกลยุทธ์การตลาดที่จะช่วยให้สามารถยกระดับราคาขายอสังหาริมทรัพย์หรือระดับความสามารถในการทำกำไรให้มีประสิทธิภาพได้ โดยแผนธุรกิจที่วางไว้เพื่อรองรับผลกระทบจากประเด็นดังกล่าว ได้แก่

- การมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักเป็นระดับกลาง-บน ซึ่งมักให้ความสำคัญกับคุณภาพและความโดดเด่นของโครงการมากกว่าระดับราคา
- การร่วมทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายกับเจ้าของที่ดินในทำเลที่น่าสนใจ โดยบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องลงทุนค่าที่ดินซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก และสามารถประหยัดต้นทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้นจากการต้องลงทุนในที่ดินไว้ในระยะเวลานาน ซึ่งจะช่วยควบคุมกำไรขั้นต้นให้อยู่ในระดับที่คาดหวังไว้ได้ดีขึ้น
- การรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ทำให้บริษัทฯ สามารถวางแผนการจัดหาวัตถุดิบทั้งในด้านราคาและปริมาณได้เป็นอย่างดี โดยมีการทำสัญญาระยะยาวกับผู้ขาย นอกจากนี้ในส่วนของบริษัทรับจ้างก่อสร้าง บริษัทฯ มีนโยบายการทำการค้าต้นทุนแบบปัจจุบันทำให้สามารถกำหนดราคาขายที่ได้อัตรากำไรตามที่วางไว้ โดยส่วนใหญ่เป็นการผลิตชิ้นส่วนโครงสร้างสำเร็จรูปจากโรงงาน และนำไปติดตั้งที่หน้างานจริง ให้ใช้ระยะเวลาไม่นาน สามารถส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าได้ทันตามกำหนดการ

4) การจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนในการจัดหาที่ดิน การลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคและงานก่อสร้างบ้านลูกค้าในช่วงเริ่มต้นโครงการค่อนข้างสูง บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องมีการใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและบริหารจัดการสภาพคล่องทางการเงินที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดีท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ การเมือง ทั้งในและต่างประเทศ อาจส่งผลให้สถาบันการเงินต่างๆ เริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงในประเด็นนี้โดย 1) การจัดหาที่ดินซึ่งมุ่งเน้นการเลือกสะสมที่ดินเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพมากกว่าปริมาณ และ 2) การมีสัดส่วนบ้านแบบสั่งสร้างซึ่งมี 2 สัญญา ได้แก่ สัญญาซื้อขายที่ดิน และสัญญาว่าจ้างสร้างบ้าน ในแต่ละโครงการฯ โดยลูกค้าที่เลือกบ้านแบบสั่งสร้างจะสามารถปรับเปลี่ยนรายละเอียดบางจุดตามต้องการได้ บริษัทฯ จะได้รับชำระเงินและรับรู้รายได้ค่าที่ดินก่อนในวันที่ลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จากนั้นส่วนของค่าก่อสร้างบ้านจะทยอยรับชำระเป็นงวดตามสัญญาว่าจ้างสร้างบ้าน ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมการใช้เงินลงทุนจำนวนมากในช่วงเริ่มต้นพัฒนาโครงการได้

ข้อมูลเปิดเผยสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะ

(1) รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว ล้านบาท	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนด	
		ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของเงิน ที่กำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของเงิน ที่กำหนด ชำระสะสม	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขายแล้ว
เนอวานา บียอนด์ โลท์ พระราม 9	504.4	504.4	100.0	504.4	100.0	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน พระราม 9	712.3	712.3	100.0	712.3	100.0	-	-	-	-
เนอวานา บียอนด์ พระราม 9	985.6	985.6	100.0	984.4	99.9	1.2	0.1	-	-
เนอวานา บียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1	1,072.0	1,072.0	100.0	1,071.0	99.9	1.0	0.1	-	-
เนอวานา บียอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2	547.8	547.8	100.0	526.9	96.2	20.8	3.8	-	-
เนอวานา บียอนด์ แอท บีช พัทยา	16.9	16.9	100.0	16.9	100.0	-	-	-	-
เนอวานา บียอนด์ สวนหลวง	603.9	603.9	100.0	570.3	94.4	33.7	5.6	-	-
เนอวานา ไอคอน วงแหวน พระราม 9	488.6	488.6	100.0	488.6	100.0	-	-	-	-
เนอวานา อินโทร วงแหวน เกษตร-นวมินทร์	302.3	302.3	100.0	302.3	100.0	-	-	-	-
เดอะ ทาวา งามอินทรา	165.4	165.4	100.0	165.4	100.0	-	-	-	-
เนอวานา คัพเวอร์ อ่อนนุช	544.1	544.1	100.0	544.1	100.0	-	-	-	-
เนอวานา คลัสเตอร์ ราษฎร์พัฒนา	43.7	43.7	100.0	43.7	100.0	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค เกษตรนวมินทร์	697.3	697.3	100.0	695.6	99.8	1.7	0.2	-	-
เนอวานา บียอนด์ พระราม 2	239.5	239.5	100.0	238.4	99.5	1.1	0.5	-	-
เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9	425.5	425.5	100.0	425.2	99.9	0.3	0.1	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค งามอินทรา	350.3	350.3	100.0	350.3	100.0	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์	158.2	158.2	100.0	132.8	83.9	25.4	16.1	-	-
เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า	4.6	4.6	100.0	4.3	93.4	0.3	6.6	-	-
บ้านยันฮี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	7,862.5	7,862.5	100.0	7,777.0	98.9	85.4	1.1	-	-

(2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อโครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 3-6 เดือน		ค้างชำระ เกิน 6 เดือน	
	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท
เนอวานา ปิยอนด์ไลท์ พระราม 9	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน พระราม 9	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา ปิยอนด์ พระราม 9	2	1,171,904	-	-	-	-	2	1,171,904
เนอวานา ปิยอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 1	11	999,431	8	455,392	-	-	3	544,039
เนอวานา ปิยอนด์ เกษตร-นวมินทร์ เฟส 2	13	20,833,036	8	19,276,565	4	1,556,431	1	40
เนอวานา ปิยอนด์ แอท บีช พัทยา	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา ปิยอนด์ สวนหลวง	15	33,657,507	11	24,775,670	1	5,450,000	3	3,431,837
เนอวานา ไอคอน วงแหวน พระราม 9	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา อินโทร วงแหวน เกษตร-นวมินทร์	-	-	-	-	-	-	-	-
เดอะ ทารา รามอินทรา	1	15,000	-	-	1	15,000	-	-
เนอวานา คัพเวอร์ อ่อนนุช	2	34,000	1	18,000	-	-	1	16,000
เนอวานา คลัสเตอร์ ราษฎร์พัฒนา	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค เกษตรนวมินทร์	1	1,682,920	-	-	-	-	1	1,682,920
เนอวานา ปิยอนด์ พระราม 2	3	1,078,124	2	152,224	-	-	1	925,900
เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9	6	262,435	3	237,582	3	24,853	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค รามอินทรา	-	-	-	-	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์	2	25,407,680	-	-	1	(12,320)	1	25,420,000
เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า	2	300,150	1	829,150	-	-	1	(529,000)
บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ	3	22,747	3	22,747	-	-	-	-
รวม	61	85,464,934	37	45,767,330	10	7,033,964	14	32,663,640