

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

นางสุนีย์ กิตติปัญญางาม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2899

บริษัท บัญชีกิจ จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไดอี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และงบการเงินเฉพาะของบริษัท ไดอี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท ไดอี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะของบริษัท ไดอี 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 ได้อิ 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
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- 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

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่องบการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับ
งบการเงินรวม 13 ล้านบาท

วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้

เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการ
กำหนดความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงผลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งมีจำนวนเงินที่มากกว่า 1.30 ล้านบาท

วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่อการเงินรวมของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชี และอุตสาหกรรมของกลุ่มกิจการที่ดำเนินการอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>โอนให้ ผู้บริหารได้ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ผู้ประเมินอิสระได้ใช้วิธีมูลค่าตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุนในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิดังกล่าว</p> <p>ต่อมาในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ได้โอนสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดให้กับเนอวานา ได้อิ ตามกระบวนการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ตามแนวทางที่กำหนดในประมวลกฎหมายรัชฎาการซึ่งหากปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ระบุในประมวลกฎหมายรัชฎาการอย่างครบถ้วนกิจการจะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์</p> <p>ผู้บริหารได้ประเมินกระบวนการรับโอนกิจการว่าเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันซึ่งเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีจากรายการดังกล่าวข้างต้น ผู้บริหารจึงรวมสินทรัพย์สุทธิของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ และรายได้และค่าใช้จ่ายตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 ซึ่งเป็นวันที่เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ และเนอวานา ได้อิ อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ เนื่องจากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับเกิดค่าความนิยมเป็นจำนวนที่มีสาระสำคัญ อีกทั้งลักษณะของรายการเกี่ยวข้องกับดุลยพินิจของผู้บริหารในการประเมินว่ารายการนี้เป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ และการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ณ วันซื้อกิจการ นอกจากนี้ข้าพเจ้ายังให้ความสำคัญกับการรับโอนกิจการทั้งหมดเนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นการปฏิบัติตามแนวทางที่กำหนดในประมวลกฎหมายรัชฎาการ ซึ่งมีเงื่อนไขที่บริษัทต้องปฏิบัติตามและลักษณะของรายการเกี่ยวข้องกับดุลยพินิจของผู้บริหารในการประเมินว่ารายการนี้เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันหรือไม่ ซึ่งมีผลต่อการแสดงรายการบัญชีที่มีสาระสำคัญในงบการเงินรวม</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความสามารถของผู้ประเมินอิสระโดยการตรวจกับรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ - ทดสอบการคำนวณสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งเป็นมูลค่าหุ้นของเนอวานาได้อิ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และทดสอบการคำนวณค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา <p>วิธีการตรวจสอบเกี่ยวกับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันว่าการโอนธุรกิจเหมาะสมและเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยการพิจารณาถึงโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มกิจการ - ตรวจรายการสินทรัพย์สุทธิของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 และรายได้และค่าใช้จ่ายตั้งแต่วันที่รวมธุรกิจถึงสิ้นปี ว่าได้รวมในงบการเงินอย่างถูกต้อง - ตรวจรายการโอนกิจการทั้งหมดว่าได้ปฏิบัติตามสอดคล้องกับเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายรัชฎาการเรื่องการโอนกิจการทั้งหมด <p>ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาเกี่ยวกับเกณฑ์การบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจเหมาะสมและสอดคล้องกับสิ่งที่ข้าพเจ้าได้คาดหวังไว้</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์

การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารรถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริง

แต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า

เชื่อว่ามิเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552
บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ได้อย จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

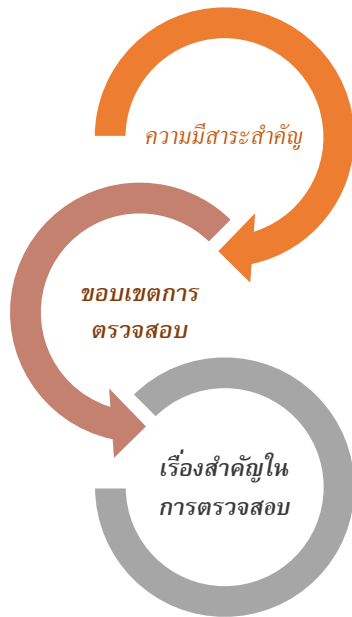
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

แนวทางการตรวจสอบในภาพรวม



ความมีสาระสำคัญ

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเท่ากับ 19.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ

ขอบเขตการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบงบการเงินของกลุ่มกิจการโดยมุ่งเน้นตรวจสอบกิจการที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 85 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ และเป็นร้อยละ 88 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มกิจการ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องการรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้างเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ความมีสาระสำคัญ

ขอบเขตของการตรวจสอบของข้าพเจ้ากำหนดตามความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้ากำหนดแผนการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ว่างบการเงินรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงจะถูกพิจารณาว่ามีสาระสำคัญถ้าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงรายการใดรายการหนึ่งหรือทุกรายการโดยรวมจะสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวม

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่องบการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับ
งบการเงินรวม 19.50 ล้านบาท

วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้

เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการ
กำหนดความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงผลข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งมีจำนวนเงินที่มากกว่า 1.95 ล้านบาท

วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่อการเงินรวมของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชี และอุตสาหกรรมของกลุ่มกิจการที่ดำเนินการอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง</p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อที่ 2.9 นโยบายการบัญชี - สัญญาก่อสร้าง และข้อที่ 11 งานระหว่างทำตามสัญญา</p> <p>กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากงานตามสัญญาที่เหมาะสมก่อสร้างซึ่งคิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้ทั้งหมดของกลุ่มกิจการโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน</p> <p>ผู้บริหารประเมินขั้นความสำเร็จของงานโดยพิจารณาจากความก้าวหน้าของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จจริงซึ่งประเมินโดยวิศวกรโครงการ และใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ใช้ในการรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้เพราะมีการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและประสบการณ์อย่างสูงจากผู้บริหารในการประเมินขั้นความสำเร็จของงานที่ประมาณการโดยวิศวกรโครงการ ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อความถูกต้องของรายได้จากสัญญาก่อสร้างที่บันทึกในงบการเงิน</p>	<p>วิธีปฏิบัติงานตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทำความเข้าใจและประเมินระบบการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ออกแบบและปฏิบัติตามสำหรับขั้นตอนในการบันทึกรายได้ตามสัญญา ต้นทุนโครงการและการคำนวณขั้นความสำเร็จของงาน - เข้าเยี่ยมชมโครงการและเข้าร่วมสังเกตการณ์การตรวจนับเนื่องงานที่ได้ทำแล้ว เทียบกับรายงานของวิศวกรโครงการในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน เพื่อประเมินว่าการก่อสร้างมีอยู่จริงและกระบวนการวัดขั้นความสำเร็จของงานมีความน่าเชื่อถือ - ทดสอบการคำนวณขั้นความสำเร็จของงานในรายงานแสดงความก้าวหน้าซึ่งได้รับการตรวจทานจากวิศวกรโครงการ - ตรวจสอบความถูกต้องของต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นโดยการตรวจกับเอกสารประกอบรายการและตรวจตัดยอดของต้นทุนที่เกิดขึ้น - ประเมินความสมเหตุสมผลของต้นทุนโครงการตามงบประมาณโดยการสุ่มทดสอบกับเอกสารประกอบรายการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตรวจหลักฐานการอนุมัติและการแก้ไขงบประมาณโครงการ (ถ้ามี) - เปรียบเทียบขั้นความสำเร็จของงานกับอัตราส่วนของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นของงานที่ทำเสร็จจนถึง

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	<p>ปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งสิ้น เพื่อประเมินความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ประเมินโดยวิศวกรของโครงการ</p> <p>ตามกระบวนการทำงานของข้าพเจ้าข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่า การประเมินขั้นความสำเร็จของงานตามสัญญา รับเหมาก่อสร้างนั้นมีความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัทหรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนด

แนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อ
ความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการ
ตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการ
ควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง
กับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า
เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อ
ป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการ
ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ
ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะ
เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงาน
ของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่า
ผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-59 ¹		31-ธ.ค.-60		31-ธ.ค.-61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	92.35	1.70	991.65	10.17	1,103.81	8.86
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	536.29	9.90	428.42	4.39	425.06	3.41
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	54.68	0.56	31.74	0.25
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	68.28	1.26	33.57	0.34	56.96	0.46
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.09	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	714.62	13.19	627.49	6.44	4,264.91	34.25
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	3,144.52	58.03	4,034.55	41.38	4,145.80	33.29
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	200.32	2.05	0.60	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17.55	0.32	22.54	0.23	23.05	0.20
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,573.70	84.40	6,393.22	65.58	10,051.93	80.72
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ลูกหนี้อื่น	32.67	0.60	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	2.51	0.05	382.55	3.92	26.67	0.21
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	91.51	1.69	91.51	0.94	91.50	0.73
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	-	-	-	-	1.35	0.01
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	5.13	0.05	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	413.31	7.63	2,106.78	21.61	1,311.15	10.53
เงินมัดจำ	234.32	4.32	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	28.20	0.52	356.43	3.66	503.22	4.04
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8.32	0.15	24.99	0.26	23.84	0.20
ค่าความนิยม	-	-	331.50	3.40	331.50	2.67
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	10.57	0.20	11.73	0.12	55.96	0.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23.98	0.44	45.39	0.47	55.25	0.44
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	845.39	15.60	3,356.01	34.42	2,400.44	19.28
รวมสินทรัพย์	5,419.09	100.00	9,749.23	100.00	12,452.37	100.00

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-59 ¹		31-ธ.ค.-60		31-ธ.ค.-61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	144.72	2.67	715.00	7.33	1,660.44	13.33
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	237.66	4.39	474.04	4.86	559.68	4.49
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	-	1,197.34	12.28	56.87	0.46
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6.92	0.13	2.59	0.03	1.22	0.01
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	246.7	4.55	49.27	0.50	189.73	1.52
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	525.10	9.69	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	108.79	2.01	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.02	0.02	0.89	0.01	1.75	0.01
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	103.91	1.92	595.20	6.11	199.26	1.60
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	6.74	0.12	18.23	0.19	88.55	0.71
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	62.18	1.15	104.56	1.07	164.34	1.32
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	28.67	0.53	262.98	2.70	337.56	2.71
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	56.54	1.04	101.92	1.05	68.52	0.56
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23.75	0.44	27.40	0.28	32.67	0.27
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,552.70	28.65	3,549.42	36.41	3,360.59	26.99
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	507.34	9.36	-	-	502.87	4.04
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,150.00	21.22	1,463.77	15.01	2,764.57	22.20
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน สุทธิ	1.20	0.02	0.23	-	6.50	0.05
หุ้นกู้	594.11	10.96	-	-	989.35	7.95
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	16.86	0.17	13.95	0.11
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4.02	0.07	14.83	0.15	20.86	0.16
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,256.67	41.64	1,495.69	15.34	4,298.10	34.51
รวมหนี้สิน	3,809.37	70.30	5,045.11	51.75	7,658.69	61.50

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-59 ¹		31-ธ.ค.-60		31-ธ.ค.-61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
หุ้นสามัญ 878,768,100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท 31 ธค. 2559	878.77	16.22	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 1,405,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท 31 ธค. 2560	-	-	1,405.60	14.42	-	-
หุ้นสามัญ 1,681,719,973 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท 31 ธค. 2561	-	-	-	-	1,681.72	13.52
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 1,405,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท 2559	878.77	16.22	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 1,380,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท 2560-2561			1,380.60	14.16	1,380.60	11.09
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	461.92	8.52	1,251.36	12.84	1,251.36	10.05
ส่วนเกินจากการซื้อธุรกิจ	-	-	1,589.34	16.30	1,589.34	12.76
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	178.51	3.29	402.00	4.12	444.19	3.57
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,519.20	28.03	4,623.30	47.42	4,665.49	37.47
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	90.52	1.67	80.82	0.83	128.19	1.03
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,609.72	29.70	4,704.12	48.25	4,793.68	38.50
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,419.09	100.00	9,749.23	100.00	12,452.37	100.00

งบกำไรขาดทุน

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-59 ¹		31-ธ.ค.-60		31-ธ.ค.-61	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,044.29	77.45	1,933.53	75.60	2,471.51	83.63
รายได้จากธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	304.12	22.55	451.50	17.65	357.95	12.11
รายได้จากธุรกิจขายสินค้า	-	-	172.60	6.75	125.87	4.26
รวมรายได้	1,348.41	100.00	2,557.63	100.00	2,955.33	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(682.17)	(50.59)	(1,245.36)	(48.69)	(1,487.14)	(50.32)
ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	(253.90)	(18.83)	(354.15)	(13.85)	(306.97)	(10.39)
ต้นทุนจากธุรกิจขายสินค้า	-	-	(158.96)	(6.22)	(110.13)	(3.73)
รวมต้นทุน	(936.07)	(69.42)	(1,758.47)	(68.75)	(1,904.24)	(64.44)
กำไรขั้นต้น	412.34	30.58	799.16	31.25	1,051.10	35.56
รายได้อื่น	86.17	6.39	50.44	1.97	59.03	2.00
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	498.51	36.97	849.60	33.22	1,110.13	37.56
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(230.52)	(17.10)	(349.72)	(13.67)	(423.18)	(14.32)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(168.87)	(12.52)	(218.66)	(8.55)	(272.20)	(9.21)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	99.12	7.35	281.22	11.00	414.75	14.03
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	(1.03)	(0.03)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	99.12	7.35	281.22	11.00	413.72	14.00
ต้นทุนทางการเงิน	(36.86)	(2.73)	(17.13)	(0.67)	(15.92)	(0.54)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	62.26	4.62	264.09	10.33	397.80	13.46
ภาษีเงินได้	(16.94)	(1.26)	(50.29)	(1.97)	(73.55)	(2.49)
กำไรสุทธิสำหรับปี	45.32	3.36	213.80	8.36	324.25	10.97
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	46.30	3.43	223.49	8.74	276.88	9.37
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.98)	(0.07)	(9.69)	(0.38)	47.37	1.60
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.04	-	0.18	-	0.20	-

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-59 ¹	31-ธ.ค.-60	31-ธ.ค.-61
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	62.26	264.09	397.81
รายการปรับปรุงกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็น			
เงินสดสุทธิรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ตัดรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการขายที่ดิน	-	-	203.91
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากบริษัทร่วม	-	-	1.03
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6.59	45.67	51.07
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	10.02	(7.39)	10.66
กำไรขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.87)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.36	1.70	1.18
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	-	(19.87)
การระดมทุนผลประโยชน์พนักงาน	0.58	2.03	6.03
ดอกเบี้ยรับ	(8.72)	(10.45)	(11.51)
ต้นทุนทางการเงิน	36.86	17.13	15.92
ตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าตามสัญญาก่อสร้าง	20.38	6.26	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	0.85	13.67	5.39
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	128.30	332.71	661.62
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	(305.66)	173.27	(6.73)
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(54.68)	22.94
สินค้าคงเหลือ	(79.65)	117.19	(3,637.41)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(393.99)	(500.23)	1,350.09
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	(31.77)	35.09	(23.39)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(5.37)	(4.37)	(0.51)
ลูกหนี้อื่น	(32.67)	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	(368.16)	(696.97)	(476.09)

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-59 ¹	31-ธ.ค.-60	31-ธ.ค.-61
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(234.32)	34.00	199.72
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(7.38)	1.52	5.85
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	96.03	188.15	70.89
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.18	1.13	(1.37)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	11.16	40.42	59.78
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	18.69	225.99	74.58
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	2.50	4.46	(33.40)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(2.11)	2.24	5.25
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	507.34	690.00	(637.59)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(1.34)	-
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(696.87)	588.58	(2,365.77)
จ่ายดอกเบี้ย	(34.18)	(127.83)	(198.13)
จ่ายภาษีเงินได้	(19.63)	(49.29)	(56.95)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(750.68)	411.47	(2,620.85)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	(379.59)	355.88
เงินสดรับสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่พนักงาน	0.16	0.10	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	25.00
เงินสดจ่ายลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	(206.29)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	0.22	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	(0.22)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.87	-	0.04
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(11.35)	(59.06)	(178.78)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7.22)	(16.46)	(3.68)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ยรับ	0.59	1.30	2.36
เงินสดรับจากการรวมธุรกิจ	-	35.61	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(16.95)	(418.10)	(5.47)

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-59 ¹	31-ธ.ค.-60	31-ธ.ค.-61
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	183.91	1,511.59	2,170.79
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(16.46)	(945.13)	(1,225.36)
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	(0.13)	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(108.79)	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	570.06	82.99	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	(570.00)	(615.00)	-
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	97.28	822.52	2,905.70
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(234.93)	(706.17)	(1,464.45)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2.76)	(1.11)	(1.53)
เงินสตรับจากการออกหุ้นกู้	700	596.00	1,200.00
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	-	(700.00)	(596.00)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(2.82)	(1.76)	(15.97)
เงินสตรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน	-	1,000.00	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้น	-	(29.19)	-
จ่ายเงินปันผล	-	-	(234.70)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	724.14	905.94	2,738.48
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(43.49)	899.30	112.16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	135.84	92.35	991.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	92.35	991.65	1,103.81

หมายเหตุ ¹ "การซื้อหุ้นกลุ่มเนอวานา ถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรวมธุรกิจ ซึ่งถือว่ากลุ่มเนอวานา เป็นผู้ซื้อทางบัญชี ดังนั้น งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้แสดงฐานะการเงินรวม แสดงผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวมของกลุ่มเนอวานาและกลุ่มเนอวานาได้อิ (กลุ่มได้อิ กรุ๊ปเดิม) เข้ามาในการจัดทำงบการเงินรวม สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 (วันที่เข้าทำการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ) สำหรับปี 2559 งบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับงบการเงินรวมที่แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และแสดงผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกลุ่มเนอวานา

อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ

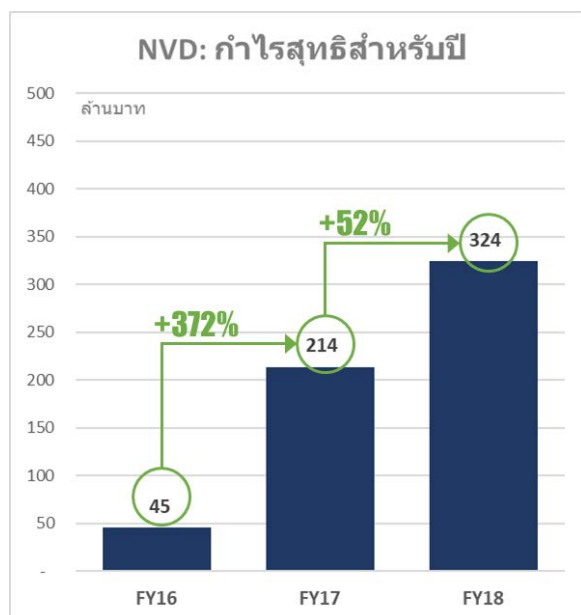
	งบการเงินรวม สำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 59 ¹		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 61	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.95	เท่า	1.80	เท่า	3.0	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.4	เท่า	0.4	เท่า	0.5	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(0.5)	เท่า	0.0	เท่า	0.0	เท่า
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	3	เท่า	5	เท่า	7	เท่า
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	111	วัน	69	วัน	52	วัน
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.3	เท่า	0.4	เท่า	0.3	เท่า
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	1,391	วัน	872	วัน	1,253	วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	5.0	เท่า	4.9	เท่า	3.7	เท่า
ระยะเวลาชำระหนี้	72	วัน	73	วัน	99	วัน
วงจรเงินสด	1,430	วัน	868	วัน	1,206	วัน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร(Profitability Ratio)						
อัตรากำไรขั้นต้น	30.6	%	31.3	%	35.6	%
อัตรากำไรขั้นต้น - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	35	%	36	%	40	%
อัตรากำไรขั้นต้น -รายได้จากการก่อสร้าง	17	%	22	%	14	%
อัตรากำไรขั้นต้น -รายได้จากการขาย	-	%	8	%	13	%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(2)	%	8	%	11	%
อัตรากำไรอื่น	6	%	2	%	2	%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	3,140	%	15	%	-	%
อัตรากำไรสุทธิ	3.2	%	8.2	%	10.8	%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	3.0	%	7.0	%	7.0	%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน	0.044		0.176		0.200	
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	1.0	%	2.82	%	2.9	%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	207.6	%	135.0	%	80.4	%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	0.3	เท่า	0.3	เท่า	0.3	เท่า
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)						
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2.4	เท่า	1.07	เท่า	1.60	เท่า
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.8	เท่า	0.60	เท่า	1.2	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.73	เท่า	0.39	เท่า	0.98	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio)	35.16	เท่า	12.40	เท่า	15.0	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	3.1	เท่า	2.6	เท่า	3.4	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	0.1	เท่า	0.2	เท่า	0.2	เท่า
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	0.2	เท่า	-	เท่า	-	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	0.4	เท่า	0.5	เท่า	0.4	เท่า
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	0.6	เท่า	0.6	เท่า	0.8	เท่า

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ก) ภาพรวมธุรกิจ

การเติบโตอย่างมีคุณภาพของกำไรสุทธิสำหรับปี 2561

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2561 จำนวน 324 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 52 เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิสำหรับปี 2560 จำนวน 214 ล้านบาท ต่อเนื่องมาจากการเติบโตร้อยละ 372 ของกำไรสุทธิสำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรสุทธิสำหรับปี 2559 ทั้งนี้ การเติบโตอย่างต่อเนื่องของกำไรสุทธิ ดังกล่าว มาจากผลการดำเนินงานช่วงครึ่งปีหลังเป็นหลัก



หลังจากการควบรวมกิจการของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ND”) กับบริษัท ไดอิจ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“DAI”) เมื่อต้นปี 2560 เนอวานา ไดอิจ ได้เริ่มดำเนินการต่อเนื่องตามแผนกลยุทธ์ในการปรับเปลี่ยนระบบการก่อสร้างจากระบบดั้งเดิมมาเป็นระบบที่ใช้โครงสร้างแบบสำเร็จรูป (Prefabricated constructions) สำหรับโครงการใหม่ที่กำลังจะเปิดตัว โดยมีเป้าหมายในการนำความเชี่ยวชาญของ DAI มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเพิ่มประสิทธิภาพของงานก่อสร้างให้เร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายในการดำเนินกลยุทธ์การสร้างเสถียรภาพในการเติบโต โดยมุ่งมั่นในการสร้างแหล่งรายได้เพิ่มเติม เพื่อช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

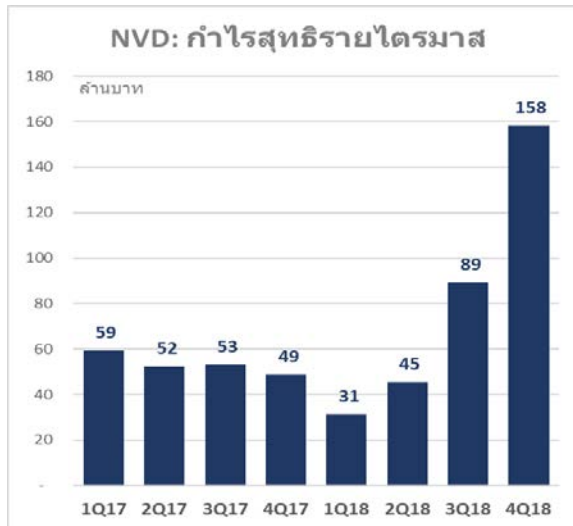
เบื้องต้นบริษัทฯ ได้เริ่มสร้างรายได้จากการรับจ้างก่อสร้างในอุตสาหกรรมอื่น ๆ นอกเหนือจากภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย รวมทั้งรายได้จากการเช่า เป็นต้น อย่างไรก็ตาม รายได้ดังกล่าวอาจจะยังไม่เพียงพอที่จะรองรับผลกระทบจากการลดลงของรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ได้มากนัก

ในไตรมาส 1/2561 แม้ในภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างจะมีการขยายตัวขึ้น เนื่องมาจากการลงทุนในโครงการสาธารณูปโภคของภาครัฐ แต่จากความเชื่อมั่นของทั้งภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ลดลง ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า อีกทั้งยังส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับภาคธุรกิจโดยเฉพาะกลุ่มวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าของโครงการโฮมออฟฟิศ (โครงการเนอวานา แอทเวิร์ค) มากยิ่งขึ้น กำไรสุทธิโดยรวมของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 1/2561 ปรับตัวลดลงร้อยละ 48 จาก ณ สิ้นไตรมาส 1/2560 และลดลงร้อยละ 57 จาก ณ สิ้นไตรมาส 4/2560 แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงความสามารถในการทำกำไรได้

สำหรับไตรมาส 2/2561 โครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 เป็นโครงการแรกที่บริษัทฯ ได้เปลี่ยนมาใช้ระบบการก่อสร้างแบบสำเร็จรูปดังกล่าวข้างต้น นอกเหนือจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ แล้ว ด้วยรูปแบบของทาวน์เฮ้าส์ที่มีการเล่นระดับและการออกแบบพื้นที่ใช้สอยอย่างเป็นเอกลักษณ์เป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ส่งผลให้กระบวนการเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างใช้เวลามากกว่าที่คาดการณ์ไว้ประมาณ 6 เดือนจากแผนเดิม ดังนั้น ยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่คาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ในครึ่งปีแรกของปี 2561 จึงล่าช้าออกไป

อย่างไรก็ตาม การปรับเปลี่ยนกระบวนการก่อสร้างดังกล่าว ส่งผลกระทบในไตรมาส 2/2561 ลดลงกว่าในไตรมาส 1/2561 โดยจะเห็นได้จากโครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 ซึ่งได้เปิดขายในช่วงสิ้นเดือนมีนาคม 2561 มียอดขายในสัปดาห์แรกของการเปิดตัวสูงกว่ายอดขายของเนอวานา ดีฟายน์ โครงการแรกที่พระราม 9

และด้วยระบบการก่อสร้างแบบสำเร็จรูปช่วยให้บริษัทสามารถส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ได้ในระยะเวลาที่เร็วขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ในโครงการนี้ให้กับลูกค้าได้จำนวน 11 หลัง ในเดือนมิถุนายน 2561 ซึ่งจะเป็นไปไม่ได้ถ้ายังเป็นระบบการก่อสร้างแบบดั้งเดิม ดังนั้น ไตรมาส 2/2561 จึงเป็นไตรมาสแรก que แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น



ในไตรมาส 3/2561 NVD ได้เริ่มดำเนินการตามหนึ่งในแผนกลยุทธ์หลักขององค์กร ได้แก่ การประสานความร่วมมือ กับ คู่ค้า และ พันธมิตร (Joint Venture & Partnership Collaborations) เพื่อให้บริษัทสามารถสร้างอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เติบโตสูงสุดในอุตสาหกรรม โดยในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัท เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“NDD”) ได้ก่อตั้งขึ้น ภายใต้การร่วมมือระหว่าง NVD กับ บริษัท ไดวะ เฮาส์ อินดัสทรี จำกัด (“DH”) ซึ่งเป็นหนึ่งในบริษัทรับสร้างบ้านที่มีความเชี่ยวชาญในเทคโนโลยีการสร้างบ้านด้วยแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป (Prefabricated constructions) ที่ใหญ่ที่สุดในญี่ปุ่น

ต่อมาในไตรมาส 4/2561 การเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน 18 ห้องในโครงการบ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (“บ้านยันทรี”) ประกอบกับการขายที่ดินเนื้อที่ประมาณ 3.86 ไร่ บริเวณถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ (ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า) ส่งผลให้ไม่เพียงสามารถชดเชยผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าเป้าหมายในช่วงครึ่งปีแรกของ 2561 เท่านั้น ยังสามารถช่วยสร้างการเติบโตที่มีคุณภาพสำหรับทั้งปี 2561 อีกด้วย

ไตรมาส 4/2561: ผลการดำเนินงานที่ดีที่สุดในรอบปีที่ผ่านมา

โดยสรุป สำหรับไตรมาส 4/2561 บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่ดีที่สุดในรอบหลายปีที่ผ่านมา รายได้รวมสำหรับไตรมาส 4/2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,274 ล้านบาท เทียบกับไตรมาส 4/2560 จำนวน 588 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 117 จากปีก่อน และเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2561 จำนวน 715 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 78 ส่วนกำไรสุทธิสำหรับไตรมาส 4/2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 158 ล้านบาท ซึ่งเติบโตขึ้นในทิศทางเดียวกันกับรายได้ คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 224 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 49 ล้านบาทในไตรมาส 4/2560 และเติบโตขึ้นร้อยละ 77 จากกำไรสุทธิจำนวน 89 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2561

ทั้งนี้ ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เติบโตอย่างมาก มาจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน 18 ห้องแรก จากทั้งหมด 133 ห้อง ในโครงการคอนโดมิเนียมบ้านยันทรีฯ ดังที่กล่าวมาแล้ว ซึ่งไม่เพียงแต่จะช่วยสร้างการเติบโตของรายได้ให้แก่บริษัทเท่านั้น แต่จากการที่โครงการบ้านยันทรีฯ ถือได้ว่าเป็นหนึ่งในโครงการคอนโดมิเนียมหรูริมแม่น้ำเจ้าพระยาที่ผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยสมบูรณ์ (Freehold) ยังสามารถช่วยให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมของบริษัทฯ เติบโตขึ้นเป็นร้อยละ 37 ในไตรมาสที่ 4/2561 เทียบจากอัตรากำไรขั้นต้นปกติที่ประมาณร้อยละ 30-32 ในระหว่างปี 2560 ที่ผ่านมา

เนื่องด้วยสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเทียบกับรายได้รวม อยู่ในระดับเดียวกับงวดที่ผ่านมา อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติดังกล่าว จึงส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิสำหรับไตรมาสที่ 4/2561 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 12 จากเดิมร้อยละ 8 ในไตรมาสที่ 4/2560

ข) พัฒนาการที่สำคัญในปี 2561

- เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ เปิดขายโครงการบ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ อย่างเป็นทางการ (Grand Opening) ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561
- เดือนมีนาคม บริษัทฯ เปิดขายโครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 อย่างไม่เป็นทางการ (Soft Launch) บริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (ตัดใหม่) เป็นโครงการทาวน์โฮม 3-3.5 ชั้น จำนวน 173 หน่วย โดยเปิดให้ลูกค้าเข้าชมบ้านตัวอย่าง ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ทำให้สามารถปิดการขายบ้านในโซนแรกภายในวันเดียว
- เดือนพฤษภาคม ตามที่บริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ตั้งแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2558 และต่อมาบริษัทฯ ได้ยื่นคำขอให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณานุมัติให้หลักทรัพย์ของ NVD ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) นั้น ซึ่งทางตลาดหลักทรัพย์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า NVD มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบริษัทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 ดังนั้นจึงเห็นควรกำหนดให้หลักทรัพย์จดทะเบียนของ NVD จำนวน 1,380,599,978 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 1,380,599,978 บาท ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดยจัดให้หุ้นสามัญอยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และใช้ชื่อย่อในการซื้อขายหลักทรัพย์ว่า "NVD" เช่นเดิม ตั้งแต่วันที่ 24 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป
- และในเดือนเดียวกัน บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจาก 1,380,599,978 บาท เป็น 1,681,719,973 บาท เพื่อรองรับการแปลงสภาพ ESOP และ NVD-W1
- เดือนมิถุนายน บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,200 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ แบบมีหลักประกัน มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 2 ปี และหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ แบบไม่มีหลักประกัน มูลค่า 200 ล้านบาท อายุ 1 ปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายกิจการ การลงทุน และ/หรือชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงการชำระคืนเงินกู้ของบริษัทฯ
- และในเดือนเดียวกัน บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 595,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 14.89 ของทุนจดทะเบียนของแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยขายให้กับบริษัท มาสเตอร์ แอนด์ มอร์ จำกัด ในราคาหุ้นละ 41.9745 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 25,000,000 บาท โดยวัตถุประสงค์เป็นการขายเงินลงทุนที่บริษัทฯ ไม่มีอำนาจในการบริหารจัดการ ซึ่งเป็นไปตามแผนบริหารการลงทุนของบริษัทฯ ขณะที่แผนการใช้เงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทก่อนการขายเงินลงทุน: ร้อยละ 14.89 และหลังการขายเงินลงทุนร้อยละ 0
- เดือนกรกฎาคม บริษัทฯ เพิ่มหลักทรัพย์ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 (NVD-W1) จำนวน 276,119,950 หน่วย ออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามอัตราส่วนการถือหุ้น โดยมีอายุ 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ เริ่มใช้สิทธิวันแรก 31 พฤษภาคม 2562 และใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 ในราคาการใช้สิทธิ 8 บาทต่อหุ้น โดยเริ่มทำการซื้อขายในวันที่ 24 กรกฎาคม 2561

เดือนสิงหาคม บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาร่วมทุนกับบริษัท DH Asia Investment Orchid PTE LTD. (บริษัท ย่อยในเครือของ DAIWA HOUSE INDUSTRY CO., LTD.) และ บริษัท คลังสินค้านานาชาติ จำกัด เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 ("สัญญาร่วมทุน") เพื่อร่วมกันจัดตั้งบริษัทร่วมทุนสำหรับการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ("บริษัทร่วมทุน") ภายใต้ชื่อโครงการ "เนอวานา บียอนด์ กรุงเทพมหานคร" (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นชื่อโครงการ "เนอวานา บียอนด์ พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร") บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 27 ไร่ บนถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ (ถนนศรีนครินทร์ร่วมเกล้า) โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 2,600 ล้านบาท มูลค่าเงินลงทุนรวมประมาณ 1,633 ล้านบาท แบ่งเป็นที่ดิน 756 ล้านบาท และค่าพัฒนา 877 ล้านบาทเดือนตุลาคม บริษัทฯ ได้ร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดินโดยการดำเนินธุรกิจแบบ "Turnkey Solution" ในจังหวัดอุดรธานี บริเวณหนองประจักษ์ บนพื้นที่ 10 ไร่ พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว สูง 3 ชั้น จำนวน 40 ยูนิต ราคา 25-50 ล้านบาท มูลค่าโครงการประมาณ 1,000 ล้านบาท โดยได้เปิดขายรอบวีไอพีไปแล้วเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2561 ซึ่งได้รับความสนใจเป็นอย่างมาก มียอดขายแล้ว 9 ยูนิต มูลค่า 240 ล้านบาท และจะมีการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในไตรมาส 1/2562

ค) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

คำอธิบายเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 และไตรมาสที่ 4/2561 เปรียบเทียบกับปี 2560 และไตรมาส 4/2560 โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน						สำหรับปี					
	4/2560		3/2561		4/2561		2560		2561		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq
รายได้:												
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	407	69%	633	88%	1,132	89%	1,934	76%	2,472	84%	28%	
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	91	15%	65	9%	114	9%	451	18%	358	12%	-21%	
รายได้จากการขายสินค้า	90	15%	17	2%	29	2%	173	7%	126	4%	-27%	
รวมรายได้	588	100%	715	100%	1,274	100%	2,558	100%	2,955	100%	16%	
ต้นทุน:												
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	256	44%	369	52%	678	53%	1,245	49%	1,487	50%	19%	
ต้นทุนการก่อสร้าง	69	12%	66	9%	95	7%	354	14%	307	10%	-13%	
ต้นทุนขายสินค้า	85	15%	16	2%	29	2%	159	6%	110	4%	-31%	
รวมต้นทุน	410	70%	450	63%	803	63%	1,758	69%	1,904	64%	8%	
กำไรขั้นต้น	178	30%	265	37%	471	37%	799	31%	1,051	36%	32%	
รายได้อื่น	25	4%	8	1%	3	0%	50	2%	59	2%	18%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(97)	-17%	(98)	-14%	(165)	-13%	(350)	-14%	(420)	-14%	20%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(51)	-9%	(55)	-8%	(114)	-9%	(219)	-9%	(272)	-9%	24%	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.5	0%	(0.3)	0%	1.0	0%	0.5	0%	(3.1)	0%		
ต้นทุนทางการเงิน	(1.9)	0%	(5.3)	-1%	(0.4)	0%	(17.1)	-1%	(15.9)	-1%	-7%	
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	53	9%	114	16%	195	15%	264	10%	399	13%	51%	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0%	(0.0)	0%	(1.0)	0%	-	0%	(1.0)	0%		
ภาษีเงินได้	(4)	-1%	(25)	-3%	(36)	-3%	(50)	-2%	(74)	-2%	46%	
กำไรสำหรับปี	49	8%	89	12%	158	12%	214	8%	324	11%	52%	

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานจำนวน 2,955 ล้านบาทในปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 จากปีก่อน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี รายได้ในแต่ละส่วนงานมีอัตราการเพิ่มหรือลดที่แตกต่างกัน ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ลดลงร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับปีก่อน

- รายได้จากการขายสินค้า ลดลงร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 28 จากปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องมาจากรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการบ้านันทรีย์ ซึ่งนับเป็นโครงการคอนโดมิเนียมโครงการแรกของบริษัท ดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น นอกจากนี้ รายได้จากโครงการแนวราบอื่นๆ ยังปรับตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 4/2561 คิดเป็นร้อยละ 14 จากปีก่อนอีกด้วย ไม่ว่าจะเป็นจากโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม หรือโฮมออฟฟิส

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ปรับตัวลดลงร้อยละ 21 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักเนื่องมาจาก บริษัทฯ ดำเนินงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างในโครงการแล้วเสร็จเกือบทั้งหมดในปี 2560 อย่างไรก็ดี สามารถชดเชยด้วยรายได้จากการรับจ้างก่อสร้างในภาคโทรคมนาคม และภาคธุรกิจโรงแรมในปี 2561 ทั้งนี้ คาดว่ารายได้จากสัญญาก่อสร้างจะกลับมาฟื้นตัวเมื่อบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ที่จะสร้างความร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อพัฒนาโครงการอย่างเต็มรูปแบบ (*“Turnkey Solution for Partnership Project Development”*)

Turnkey Solution เป็นกลยุทธ์ที่บริษัทฯ มุ่งหวังในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน จากการประสานความร่วมมือระหว่างเจ้าของที่ดินและ NVD จะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้ครอบคลุมทั่วประเทศ NVD จะใช้ความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างและการบริหารงานขายโดยไม่จำเป็นต้องซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยในระบบนี้เจ้าของที่ดินสามารถได้รับผลตอบแทนจากที่ดินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ขณะที่ลูกค้าจะไม่ต้องถูกคิดราคาเพิ่มในส่วนของการไถ่ค่าที่ดิน และ NVD เองจะ รับผิดชอบต่อความเสี่ยงที่น้อยลงและมีพันธมิตรเพิ่มขึ้นในการขยายธุรกิจในพื้นที่อื่นๆ ตั้งแต่พื้นที่ศักยภาพในกรุงเทพฯ ไปจนถึงจังหวัดต่างๆ ที่มีกลุ่มลูกค้าที่สนใจในผลิตภัณฑ์ของเนอวานา ซึ่งเมื่อถึงจุดที่เราดำเนินการได้เต็มที่ตามแผนกลยุทธ์ดังกล่าว Turnkey Solution จะสามารถตอบโจทย์ในการสร้างรายได้ประจำที่สม่ำเสมอยิ่งขึ้นเพื่อก่อให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

รายได้จากการขายสินค้า ลดลงร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา รายได้จากการขายสินค้าโดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย (1) การขายผลิตภัณฑ์ครัวเรือนที่สำเร็จรูป และ (2) การขายผลิตภัณฑ์ประตูละหน้าต่างอลูมิเนียม สาเหตุหลักที่ทำให้รายได้จากการขายสินค้าลดลง เนื่องจากในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มุ่งเน้นการผลิตสินค้าเพื่อขายให้กับบริษัทในเครือมากกว่าขายให้กับบุคคลภายนอก โดยในอนาคต บริษัทฯ จะไม่มุ่งเน้นการขายสินค้าวัสดุก่อสร้างให้กับบุคคลภายนอก เนื่องด้วยอัตรากำไรที่ไม่สูงนักเมื่อเทียบกับทรัพยากรที่บริษัทต้องใช้ในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนขายรวม 1,904 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับต้นทุนขายในปี 2560 จำนวน 1,758 ล้านบาท ซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนที่น้อยกว่าอัตราการเติบโตของรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,487 ล้านบาท
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 307 ล้านบาท
- ต้นทุนขายสินค้า จำนวน 110 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละส่วนงาน					
	2560		2561		%เปลี่ยนแปลง yoy
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,934	100%	2,472	100%	28%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,245)	-64%	(1,487)	-60%	19%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายอสังหาริมทรัพย์	688	36%	984	40%	43%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	451	100%	358	100%	-21%
ต้นทุนการก่อสร้าง	(354)	-78%	(307)	-86%	-13%
อัตรากำไรขั้นต้น: สัญญารับจ้างก่อสร้าง	97	22%	51	14%	-48%
รายได้จากการขายสินค้า	173	100%	126	100%	-27%
ต้นทุนขายสินค้า	(159)	-92%	(110)	-87%	-31%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายสินค้า	14	8%	16	13%	15%
อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม	799	31%	1,051	36%	32%

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 36 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31 ในปี 2560 โดยมีปัจจัยสำคัญจากอัตรากำไรขั้นต้นของ **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40 ในปี 2561 เทียบกับร้อยละ 36 ในปี 2560 ทั้งนี้ เนื่องด้วยมีการขายที่ดิน 27 ไร่ ในไตรมาส 3/2561 สำหรับการพัฒนาโครงการของ NDD และการขายที่ดิน 2.2 ไร่ บนถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ในไตรมาส 1/2561 โดยที่ดิน 2.2 ไร่ดังกล่าว เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ติดถนน ซึ่งมีมูลค่าสูง แต่ขนาดค่อนข้างเล็กเกินกว่าจะนำมาพัฒนาโครงการได้ และในไตรมาส 4/2561 ที่ดินลักษณะดังกล่าวอีก 3.86 ไร่ ได้ถูกขายออกไปเพิ่มเติม ซึ่งรายได้และต้นทุนจากการขายที่ดินทั้งหมดนี้จะถูกรับรู้อยู่ในส่วนของรายได้และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากกำไรจากการขายที่ดิน ปัจจัยหลักที่ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นเติบโตขึ้นจากปีก่อนยังมาจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นจากโครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการทาวนโฮมระดับไฮเอนด์โครงการใหม่ของบริษัทซึ่งเริ่มรับรู้รายได้ในเดือนมิถุนายน 2561 และโครงการบ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมระดับอัลตราลักซ์วรีที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในเดือนพฤศจิกายน 2561

รายได้อื่น โดยปกติประกอบด้วยค่าบริการงานขาย และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 มีสาเหตุหลักมาจาก (1) การขายเงินลงทุนในบริษัท แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในไตรมาส 2/2561 และ (2) การได้รับเงินจากการเวนคืนที่ดินบางส่วนบนถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ซึ่งมูลค่าสุทธิหลังจากหักส่วนของต้นทุนได้ถูกบันทึกเป็นรายได้อื่นในไตรมาส 1/2561

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2561 จำนวน 420 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเติบโตของรายได้ โดยมีสาเหตุหลักมาจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งจะเกิดขึ้นในสัดส่วนสัมพันธ์กับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ภาษีธุรกิจเฉพาะคิดอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขายและค่าธรรมเนียมการโอนคิดอัตราร้อยละ 1 ของราคาประเมินที่ดิน ตามลำดับ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายส่วนหนึ่งเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดและค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการบ้านยันทรีฯ ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2561 จำนวน 272 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานและการตั้งสำรองตามปกติในช่วงสิ้นปี โดยสรุปค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารยังคงอยู่ในสัดส่วนเดิมเมื่อเทียบกับรายได้ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นที่ปรับตัวสูงขึ้นจากเดิมตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ส่งผลต่อกำไรสุทธิได้อย่างชัดเจน

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2561 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 15.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 จากจำนวน 17.1 ล้านบาทในปี 2560 การลดลงของต้นทุนทางการเงินดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับธนาคารทั้งหมดถูกนำไปบันทึกเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นร้อยละ 47 จากปีก่อน เป็นไปตามผลประกอบการที่ดีขึ้น

กำไรสุทธิสำหรับปี

กำไรสุทธิสำหรับปี 2561 จำนวน 324 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2560 จำนวน 214 ล้านบาท หรือเติบโตขึ้นร้อยละ 52 จากปี 2560 โดยหลักเป็นผลมาจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นและผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ สิ้นปี 2560		ณ สิ้นปี 2561		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	992	10%	1,104	9%	112	11%
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	483	5%	457	4%	(26)	-5%
สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	4,662	48%	8,411	68%	3,749	80%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	34	0%	57	0%	23	70%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	200	2%	1	0%	(200)	-100%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23	0%	23	0%	1	2%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,393	66%	10,052	81%	3,659	57%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	383	4%	27	0%	(356)	-93%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0%	1	0%	1	
ที่ดินรอการพัฒนา	2,107	22%	1,311	11%	(796)	-38%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	356	4%	503	4%	147	41%
ค่าความนิยม	332	3%	332	3%	0	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	179	2%	227	2%	48	27%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3,356	34%	2,400	19%	(956)	-28%
รวมสินทรัพย์	9,749	100%	12,452	100%	2,703	28%

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 12,452 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,703 ล้านบาทจากสิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับโอนที่ดินบริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า และการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในไตรมาส 2/2561 บริษัทรับโอนที่ดินเนื้อที่รวม 88.4 ไร่ บริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (SD5) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ และต่อมาในเดือนกันยายน 2561 บริษัทรับโอนที่ดินอีกแปลงในบริเวณเดียวกัน (SD5) เนื้อที่รวม 21.3 ไร่ ซึ่งเป็นไปตามกำหนดการในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ในส่วนของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ต้นทุนการก่อสร้างของโครงการคอนโดมิเนียม บ้านยันทรี เรสซิเดนส์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งจะถูกจัดประเภททางบัญชีใหม่เป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากโครงการได้ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 18 ห้องแรกให้แก่ลูกค้าในไตรมาส 4/2561 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการรับโอนที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในอนาคตอีกจำนวน 2 แปลง ได้แก่ ที่ดินบนถนนนิสสภาพและที่ดินบริเวณประชาชื่น-รัชดาภิเษก 35 ซึ่งเหล่านี้เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มมากขึ้น

สินค้าคงเหลือและต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 80 จากสิ้นปี 2560 เนื่องจากที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกจัดประเภทใหม่ จากเดิมจัดประเภทอยู่ใน **ที่ดินรอการพัฒนา** เหตุเพราะ

บริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการหลายโครงการบนที่ดินบริเวณถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้าตัดใหม่ โดยมีที่ดินจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 221 ไร่ที่ถูกจัดประเภทใหม่ในไตรมาส 2/2561 ส่วนปัจจัยอื่นที่ส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นได้แก่ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการบนที่ดิน 35 ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น **เงินมัดจำค่าที่ดิน** ลดลง ณ สิ้นปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับโอนที่ดินในบริเวณต่างๆ ดังกล่าวแล้วในระหว่างปี **เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน** ลดลง เนื่องจากวงเงินอาวัลที่ใช้สำหรับรับโอนที่ดินด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (SD 4.2) ครบกำหนดชำระในไตรมาส 1/2561

งบแสดงฐานะการเงินรวม	ณ สิ้นปี 2560		ณ สิ้นปี 2561		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สิน :						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	474	5%	560	4%	86	18%
เจ้าหนี้ค่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,197	12%	57	0%	(1,140)	-95%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,363	14%	2,052	16%	689	51%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	105	1%	164	1%	60	57%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	263	3%	338	3%	75	28%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	102	1%	69	1%	(33)	-33%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	46	0%	121	1%	76	166%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,549	36%	3,361	27%	(189)	-5%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	0%	503	4%	503	
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่มีกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	1,464	15%	3,760	30%	2,296	157%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	32	0%	35	0%	3	10%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,496	15%	4,298	35%	2,802	187%
รวมหนี้สิน	5,045	52%	7,659	62%	2,614	52%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,704	48%	4,794	38%	90	2%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,749	100%	12,452	100%	2,703	28%
หมายเหตุ:						
รวมเจ้าหนี้ค่าที่ดิน	1,197	12%	560	4%	(638)	-53%
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	2,827	29%	5,813	47%	2,986	106%

หนี้สิน

หนี้สินรวม จำนวนทั้งสิ้น 7,659 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 2,614 ล้านบาท จากหนี้สินรวม จำนวน 5,045 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม** เพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 2,986 ล้านบาท จากสาเหตุดังต่อไปนี้

- การออกหุ้นกู้มีหลักประกัน อายุ 2 ปี จำนวน 1,000 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2561
- การออกหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน อายุ 1 ปี จำนวน 200 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2561
- การเบิกเงินกู้สำหรับพัฒนาโครงการบนที่ดิน 35 เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ
- การเบิกเงินกู้สำหรับชำระค่าที่ดินบริเวณ SD4 และ SD5 บนถนนกรุงเทพกรีฑา
- เงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 900 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ที่จะเดินหน้าในการสร้างรายได้ประจำสม่ำเสมอจาก Turnkey Solution โดยที่ NVD ใช้จุดแข็งในด้านผลิตภัณฑ์ที่โดดเด่น สร้างพันธมิตรกับเจ้าของที่ดินที่สนใจทั่วประเทศ และร่วมมือกันในการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะส่งผลให้ NVD สามารถสร้างแบรนด์ในพื้นที่ต่างๆ ได้กว้างขวางขึ้น

และช่วยสร้างรายได้จากการรับสร้างบ้านที่จะก่อให้เกิดรายได้ที่สม่ำเสมอยิ่งขึ้นได้ โดยที่ไม่ต้องใช้เงินลงทุนสูงนักและสามารถจัดหาเงินทุนได้จากการออกหุ้นกู้เป็นหลัก

เจ้าหนี้ค่าที่ดินรวม (ระยะสั้นและระยะยาว) จำนวน 560 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 53 จากสิ้นปี 2560 เนื่องจากที่ดินส่วนใหญ่ที่บริษัทฯ ซื้อในช่วงปีที่ผ่านมาถึงกำหนดชำระตามสัญญา และบริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินสำหรับชำระค่าที่ดินมาแล้วในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 เหลือเพียงที่ดิน 71.5 ไร่ ทางด้านเหนือของที่ดินบริเวณกรุงเทพมหานครซึ่งรับโอนมาแล้วในไตรมาส 1/2561 จำนวน 446 ล้านบาท และส่วนเพิ่มอีกจำนวน 114 ล้านบาท มาจากเจ้าหนี้ค่าที่ดินสำหรับที่ดินบริเวณประชาชน-รัชดาภิเษก 35

ง) การวิเคราะห์สภาพคล่องและกระแสเงินสดของกิจการ

สรุปกระแสเงินสด	สำหรับปี		
	2559	2560	2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดได้มา/ใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน	(751)	411	(2,621)
กระแสเงินสดได้มา/ใช้ไปจากกิจกรรมลงทุน	(17)	(418)	(5)
กระแสเงินสดได้มา/ใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	724	906	2,738
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(43)	899	112
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	136	92	992
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	92	992	1,104

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทสำหรับปี 2561 จำนวน 2,620.9 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สำหรับซื้อที่ดินและงานก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ โดยในปี 2561 มีการรับโอนที่ดิน เนื้อที่รวม 88.4 ไร่ บริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (SD5) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ ในไตรมาส 2/2561 และต่อมาในเดือนกันยายน 2561 บริษัทรับโอนที่ดินอีกแปลงในบริเวณเดียวกัน (SD5) เนื้อที่รวม 21.3 ไร่ ซึ่งเป็นไปตามกำหนดการในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน นอกจากนี้ มีการรับโอนที่ดินอีก 2 แปลงบริเวณถนนนิสรภาพและประชาชน-รัชดาภิเษก 35 เพื่อเตรียมสำหรับพัฒนาโครงการในปี 2562 ส่วนต้นทุนในการพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นของโครงการคอนโดมิเนียม บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าในไตรมาส 4/2561 และโครงการทาวน์โฮมดีฟายน์ ศรีนครินทร์ พระราม 9 ดังที่กล่าวมาข้างต้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปสุทธิในกิจกรรมลงทุน ประกอบด้วย

1) กระแสเงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในการร่วมค้า กับ DH Asia Investment Orchid Pte. Ltd. บริษัทในเครือกลุ่มไต้หวัน เข้าสั ประเทศญี่ปุ่น โดยมีการจัดตั้ง บริษัท เนอวานา ไต้หวัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 คิดเป็นมูลค่าหุ้นจำนวน 206.3 ล้านบาท

2) กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพื่อการดำเนินงานที่ประเทศมัลดีฟส์ ในส่วนของโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป มีจำนวนประมาณ 178.8 ล้านบาท

3) กระแสเงินสดรับจากการลดลงของเงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันซึ่งเป็นส่วนของการจ่ายชำระค่าที่ดินบริเวณกรุงเทพมหานครในระหว่างปี จำนวน 355.9 ล้านบาท สุทธิจึงเป็นกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนใช้ไปทั้งสิ้นเพียงจำนวน 5.5 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,738.5 ล้านบาท โดยหลักมาจากระแสเงินสดสุทธิได้มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 945.4 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,441.3 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการกู้ยืมเพื่อการรับโอนที่ดินและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

จ) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 59	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.95	1.80	3.0	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.4	0.4	0.5	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(0.5)	0.2	(0.8)	เท่า
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	3	5	7	เท่า
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	111	69	53	วัน
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.3	0.4	0.3	เท่า
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	1,391	872	1,253	วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	5.0	4.9	3.7	เท่า
ระยะเวลารับชำระหนี้	72	73	99	วัน
วงจรเงินสด	1,430	868	1,207	วัน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	30.6	31.3	35.6	%
อัตรากำไรขั้นต้น- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	35	36	40	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการก่อสร้าง	17	22	14	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการขาย	-	8	13	%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(2)	8	11	%
อัตรากำไรอื่น	6	2	2	%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	3,140	192	(774)	%
อัตรากำไรสุทธิ	3.2	8.2	10.8	%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	3.0	7.0	7.0	%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน	0.044	0.176	0.201	
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	1.0	2.82	2.9	%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	207.6	135.0	87.3	%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	0.3	0.3	0.3	เท่า
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2.4	1.07	1.60	เท่า
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.8	0.60	1.2	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.73	0.39	0.98	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีได้ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio)	35.16	12.40	14.1	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	3.1	2.6	2.3	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	0.1	0.2	0.2	เท่า
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	0.2	-	-	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	0.4	0.5	0.4	เท่า
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	0.6	0.6	0.8	เท่า

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 3.0 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.8 เท่า ณ สิ้นปี 2560 เป็นผลจากการจัดประเภททางบัญชีใหม่ จากที่ **ที่ดินรอการพัฒนา** (สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน) ไปเป็น **ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์** (สินทรัพย์หมุนเวียน)

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 4.3 เป็นร้อยละ 35.6 ในปี 2561 จากร้อยละ 31.3 ในปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะจากการโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียมโครงการบ้านยันทรี ในไตรมาส 4/2561 ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น ทั้งนี้ อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 จากร้อยละ 8.2 ในปีก่อน เป็นร้อยละ 10.8 ในปี 2561 สาเหตุหลักมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้น ประกอบกับ การปรับตัวดีขึ้นของผลการดำเนินงานทั้งในแง่ของการลดลงของค่าใช้จ่าย และต้นทุนทางการเงินตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 1.07 เท่า เป็น 1.60 เท่า ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 0.39 เท่า เป็น 0.98 เท่า ทั้งนี้เป็นผลมาจากการออกหุ้นกู้ในไตรมาส 2/2561 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในไตรมาส 4/2561 และการเบิกเงินกู้สำหรับการพัฒนาโครงการ 2 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการบ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ และโครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีสัดส่วนของหนี้สินที่อยู่ในระดับต่ำ

จ) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

1) นโยบายของภาครัฐ

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

2) ความผันผวนทางเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจน

ความผันผวนทางเศรษฐกิจและความไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เนื่องจากผู้บริโภคที่มีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจและการเมือง อาจชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไป แต่จากการประกาศวันเลือกตั้งในวันที่ 24 มีนาคม 2561 นี้ จะส่งผลดีต่อบรรยากาศเศรษฐกิจโดยรวม ทำให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นตลาดระดับกลาง-ระดับบน ซึ่งอาจจะได้รับผลกระทบจากประเด็นนี้ไม่มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น

3) นโยบายในการปล่อยสินเชื่อรายย่อยของธนาคารที่มีความเข้มงวดมากขึ้น

นโยบายในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดมากขึ้นเพื่อป้องกันไม่ให้อุดหนุนเสีย (NPL) เพิ่มขึ้นจากปัญหาการปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในงบการเงินได้ บริษัทฯ ก็จะต้องนำยูนิตนั้นกลับมาขายใหม่ในตลาด อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นตลาดระดับกลาง-ระดับบน ซึ่งได้รับผลกระทบจากประเด็นนี้ไม่มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ซึ่งมักให้ความสำคัญกับคุณภาพและความโดดเด่นของโครงการมากกว่าระดับราคา

4) การจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนในการจัดหาที่ดิน การลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภค และงานก่อสร้างบ้านลูกค้าในช่วงเริ่มต้นโครงการค่อนข้างสูง บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องมีการใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและบริหารจัดการสภาพคล่องทางการเงินที่เหมาะสม ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ การเมือง ทั้งในและต่างประเทศ อาจส่งผลให้สถาบันการเงินต่าง ๆ เริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงในประเด็นนี้โดย 1) การจัดหาที่ดินซึ่งมุ่งเน้นการเลือกสะสมที่ดินเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพมากกว่าปริมาณ และ 2) บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายธุรกิจโดยใช้เงินลงทุนจำนวนไม่มาก โดยดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ที่จะสร้างความร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อพัฒนาโครงการอย่างเต็มรูปแบบ (“Turnkey Solution for Partnership Project Development”) เป็นกลยุทธ์ที่บริษัทฯ มุ่งหวังในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน จากการประสานความร่วมมือระหว่างเจ้าของที่ดินและ NVD จะทำให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้ครอบคลุมทั่วประเทศ NVD จะใช้ความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างและการบริหารงานขายโดยไม่จำเป็นต้องซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยในระบบนี้เจ้าของที่ดินสามารถได้รับผลตอบแทนจากที่ดินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ขณะที่ลูกค้าจะไม่ต้องถูกคิดราคาเพิ่มในส่วนของการไถ่ที่ดิน และ NVD เองจะรับความเสี่ยงที่น้อยลงและมีพันธมิตรเพิ่มขึ้นในการขยายธุรกิจในพื้นที่อื่นๆ ตั้งแต่พื้นที่ศักยภาพในกรุงเทพฯ ไปจนถึงจังหวัดต่างๆ ที่มีกลุ่มลูกค้าที่สนใจในผลิตภัณฑ์ของเนอวานา ซึ่งเมื่อถึงจุดที่เราดำเนินการได้เต็มที่ตามแผนกลยุทธ์ดังกล่าว Turnkey Solution จะสามารถตอบโจทย์ในการสร้างรายได้ประจำที่สม่ำเสมอยิ่งขึ้นเพื่อก่อให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

ข้อมูลเปิดเผยสำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะ

(1) รายละเอียดของการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อโครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว ล้านบาท	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		เงินที่ค้างชำระสะสม		คงเหลือจำนวนที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่า ที่ขายแล้ว
เนอวานา บียอนด์ โลท์ พระราม9	507.6	507.6	100.0	507.6	100.0	-	-	-	-
เนอวานา ไอคอน พระราม9	712.3	712.3	100.0	712.3	100.0	-	-	-	-
เนอวานา บียอนด์ พระราม9	985.9	985.9	100.0	985.9	100.0	0.0	0.0	-	-
เนอวานา บียอนด์ เกษตรนามินทร์ เฟส 1	1,077.9	1,077.9	100.0	1,076.4	99.9	1.6	0.1	-	-
เนอวานา บียอนด์ เกษตรนามินทร์ เฟส 2	657.2	657.2	100.0	654.8	99.6	2.4	0.4	-	-
เนอวานา บียอนด์ แอท บีช พัทยา	19.2	19.2	100.0	19.2	100.0	-	-	-	-
เนอวานา บียอนด์ สวนหลวง	822.4	822.4	100.0	797.6	97.0	24.8	3.0	-	-
เนอวานา ไอคอน วงแหวน พระราม9	530.2	530.2	100.0	530.2	100.0	-	-	-	-
เดอะ ทารา รามอินทรา	184.6	184.6	100.0	184.6	100.0	-	-	-	-
เนอวานา คัพเวอร์ อ่อนนุช	544.1	544.1	100.0	544.1	100.0	-	-	-	-
เนอวานา คลัสเตอร์ ราษฎร์พัฒนา	47.8	47.8	100.0	47.8	100.0	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค เกษตรนามินทร์	696.1	696.1	100.0	696.1	100.0	-	-	-	-
เนอวานา บียอนด์ พระราม2	492.0	492.0	100.0	491.3	99.9	0.7	0.1	-	-
เนอวานา ดีฟายน์ พระราม9	596.8	596.8	100.0	596.5	99.9	0.3	0.1	-	-
เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์พระราม 9	231.9	231.9	100.0	222.9	96.1	9.0	3.9	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค รามอินทรา	492.0	492.0	100.0	492.0	100.0	-	-	-	-
เนอวานา แอทเวิร์ค ลาดพร้าว เกษตรนามินทร์	326.4	326.4	100.0	324.7	99.5	1.6	0.5	-	-
เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า	6.4	6.4	100.0	6.4	100.0	-	-	-	-
บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	673.7	673.7	100.0	673.4	100.0	0.3	0.0	-	-
รวม	9,604.6	9,604.6	100.0	9,563.8	99.6	40.7	0.4	-	-

(2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อโครงการ	เงินค้างชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 3-6 เดือน		ค้างชำระ เกิน 6 เดือน	
	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท	จำนวนราย	ล้านบาท
เนอวานา บียอนด์ เกษตรนวมินทร์ เฟส 1	2	1.6	1	1.0	-	-	1	0.6
เนอวานา บียอนด์ เกษตรนวมินทร์ เฟส 2	7	2.4	1	1.5	3	0.2	3	0.7
เนอวานา บียอนด์ สวนหลวง	7	24.8	2	3.8	1	0.5	4	20.5
เนอวานา บียอนด์ พระราม 9	1	0.0	1	0.0	-	-	-	-
เนอวานา บียอนด์ พระราม 2	1	0.7	1	0.7	-	-	-	-
เนอวานา ดีฟายน์ พระราม 9	2	0.3	1	0.1	-	-	1	0.2
เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์พระราม 9	2	9.0	1	0.0	-	-	1	9.0
เนอวานา แอทเวิร์ค ลาดพร้าว เกษตรนวมินทร์	2	1.6	2	1.6	-	-	-	-
บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	5	0.3	3	0.3	-	-	2	0.0
รวม	29	40.7	13	9.1	4	0.7	12	30.9