

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

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 การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงจะถูกพิจารณาว่ามีความสำคัญถ้าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงรายการใดรายการหนึ่งหรือทุกรายการโดยรวมจะสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวม

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่องบการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับ 13 ล้านบาท
งบการเงินรวม

วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้

เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเลือกใช้ค่าใดก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนดจากค่าใดก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงผลข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า 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 ไอดี จำกัด (มหาชน) (“เนอวานา ไอดี”) ได้ออกหุ้นสามัญให้บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“สิงห์ เอสเตท”) และผู้ถือหุ้นของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์”) โดยเนอวานา ไอดี รับโอนที่ดินจาก สิงห์ เอสเตท และหุ้นของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ในสัดส่วนร้อยละ 100 และทำให้สิงห์ เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของเนอวานา ไอดี</p> <p>จากรายการดังกล่าวข้างต้น ผู้บริหารได้ประเมินการได้มาของรายการนี้เป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ซึ่งมีผลทำให้งบการเงินรวมสะท้อนว่าบริษัท เนอ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบเกี่ยวกับการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับมีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - อ่านรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการทำรายการ - ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินการซื้อกิจการว่าเป็นการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับโดยพิจารณาตามแนวทางที่กำหนดในมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 ซึ่งกำหนดให้พิจารณาขนาดธุรกิจของผู้ซื้อและผู้ถูกซื้อก่อนวันซื้อธุรกิจ และรายชื่อผู้บริหารหลังการซื้อธุรกิจ ข้าพเจ้าพบว่าขนาดของธุรกิจของกลุ่มเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์มีขนาดใหญ่กว่าขนาดธุรกิจของกลุ่มเนอวานา ไอดีอย่างมีสาระสำคัญ และผู้บริหารของสิงห์ เอสเตท และเนอวานาดีเวลลอปเม้นท์ ได้เข้ามาทำหน้าที่บริหารแทนผู้บริหารของเนอวานา ไอดี หลังการรวมธุรกิจ ดังนั้นรายการนี้จึงเป็นการซื้อธุรกิจแบบ

วานาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มเนอวานาดีเวลลอปเม้นท์”) เป็นผู้ซื้อ และบริษัท เนอวานา ได้อิ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มเนอวานา ได้อิ”) เป็นผู้ถูกซื้อ และผู้บริหารได้ประเมินและบันทึกค่าความนิยมจำนวน 331.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและสิ่งตอบแทนที่

ย้อนกลับ

ประเมินความเหมาะสมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและภาระหนี้สิน ณ วันซื้อธุรกิจ โดยการสอบถามเชิงทดสอบต่อผู้บริหารถึงความเหมาะสมของวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมและเปรียบเทียบมูลค่าตลาดของผู้ประเมินกับราคาเสนอขาย

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>โอนให้ ผู้บริหารได้ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ผู้ประเมินอิสระได้ใช้วิธีมูลค่าตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุนในการประเมินมูลค่าสินทรัพย์สุทธิดังกล่าว</p> <p>ต่อมาในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ได้อินสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดให้กับเนอวานา 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 นอกจากนี้ข้าพเจ้ายังให้ความสำคัญกับการรับโอนกิจการทั้งหมดเนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความสามารถของผู้ประเมินอิสระโดยการตรวจกับรายชื่อผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ - ทดสอบการคำนวณสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งเป็นมูลค่าหุ้นของเนอวานาได้อิ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และทดสอบการคำนวณค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา <p>วิธีการตรวจสอบเกี่ยวกับการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน มีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันว่าการโอนธุรกิจเหมาะสมและเป็นไปตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี โดยการพิจารณาถึงโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มกิจการ - ตรวจจายการสินทรัพย์สุทธิของเนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 และรายได้และค่าใช้จ่ายตั้งแต่วันที่รวมธุรกิจถึงสิ้นปี ว่าได้รวมในงบการเงินอย่างถูกต้อง - ตรวจจายการโอนกิจการทั้งหมดว่าได้ปฏิบัติตามสอดคล้องกับเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายรัชฎาการเรื่องการโอนกิจการทั้งหมด

ปฏิบัติตามแนวทางที่กำหนดในประมวลกฎหมาย
 ราชการ ซึ่งมีเงื่อนไขที่บริษัทต้องปฏิบัติตามและลักษณะ
 ของรายการเกี่ยวข้องกับดุลพินิจของผู้บริหารในการ
 ประเมินว่ารายการนี้เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุม
 เดียวกันหรือไม่ ซึ่งมีผลต่อการแสดงรายการบัญชีที่มี
 สำคัญในงบการเงินรวม

ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการ
 ที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาเกี่ยวกับเกณฑ์การบันทึกบัญชี
 การรวมธุรกิจเหมาะสมและสอดคล้องกับสิ่งที่ข้าพเจ้าได้
 คาดหมายไว้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่
 รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่า
 ข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้า
 ไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การ
 อ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับ
 ความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น
 สำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น
 สำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดย
 ถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณา
 ว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง
 อันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของ
 กลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม)
 และการใช้เกณฑ์

การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุด
 ดำเนินงาน หรือไม่สามารรถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- 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

นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

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

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

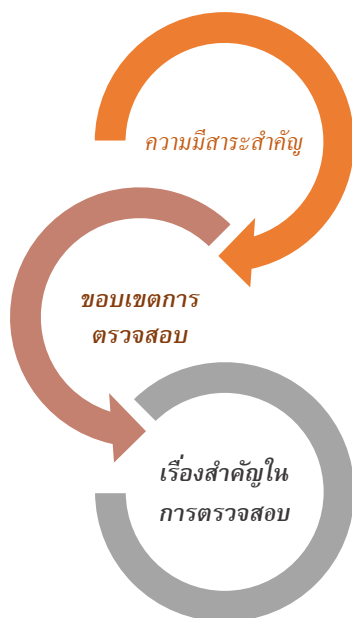
- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน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

- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี 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 และขอบเขตของวิธีการ

ตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต้องการเงินโดยรวม

**ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับ
งบการเงินรวม** 19.50 ล้านบาท

วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้

**เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการ
กำหนดความมีสาระสำคัญ** ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งมีจำนวนเงินที่มากกว่า 1.95 ล้านบาท

วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชี และอุตสาหกรรมของกลุ่มกิจการที่ดำเนินการอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง</p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อที่ 2.9 นโยบายการบัญชี - สัญญาก่อสร้าง และข้อที่ 11 งานระหว่างทำตามสัญญา</p> <p>กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากงานตามสัญญาที่เหมาะสมก่อสร้างซึ่งคิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้ทั้งหมดของกลุ่มกิจการโดยใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน</p> <p>ผู้บริหารประเมินขั้นความสำเร็จของงานโดยพิจารณาจาก</p>	<p>วิธีปฏิบัติงานตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทำความเข้าใจและประเมินระบบการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ออกแบบและปฏิบัติตามสำหรับขั้นตอนในการบันทึกรายได้ตามสัญญา ต้นทุนโครงการและการคำนวณขั้นความสำเร็จของงาน - เข้าเยี่ยมชมโครงการและเข้าร่วมสังเกตการณ์การตรวจนับเนื่องงานที่ได้ทำแล้ว เทียบกับรายงานของวิศวกรโครงการในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน เพื่อประเมินว่าการก่อสร้างมีอยู่จริงและกระบวนการวัดขั้น

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>ความก้าวหน้าของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จจริงซึ่งประเมินโดยวิศวกรโครงการ และใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ใช้ในการรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้เพราะมีการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและประสบการณ์อย่างสูงจากผู้บริหารในการประเมินขั้นความสำเร็จของงานที่ประมาณการโดยวิศวกรโครงการ ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อความถูกต้องของรายได้จากสัญญาก่อสร้างที่บันทึกในงบการเงิน</p>	<p>ความสำเร็จของงานมีความน่าเชื่อถือ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทดสอบการคำนวณขั้นความสำเร็จของงานในรายงานแสดงความก้าวหน้าซึ่งได้รับการตรวจทานจากวิศวกรโครงการ - ตรวจสอบความถูกต้องของต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นโดยการตรวจกับเอกสารประกอบรายการและตรวจตัดยอดของต้นทุนที่เกิดขึ้น - ประเมินความสมเหตุสมผลของต้นทุนโครงการตามงบประมาณโดยการสุ่มทดสอบกับเอกสารประกอบรายการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตรวจหลักฐานการอนุมัติและการแก้ไขงบประมาณโครงการ (ถ้ามี) - เปรียบเทียบขั้นความสำเร็จของงานกับอัตราส่วนของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นของงานที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งสิ้น เพื่อประเมินความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ประเมินโดยวิศวกรของโครงการ <p>ตามกระบวนการทำงานของข้าพเจ้าข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่า การประเมินขั้นความสำเร็จของงานตามสัญญารับเหมาก่อสร้างนั้นมีความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัทหรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ไดโอ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบ ด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

แนวทางการตรวจสอบในภาพรวม



ความมีสาระสำคัญ

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเท่ากับ 13 ล้านบาท ซึ่งเป็นร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้เฉลี่ย 3 ปีของกลุ่มกิจการ

ขอบเขตการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบงบการเงินของกลุ่มกิจการโดยมุ่งเน้นตรวจสอบกิจการที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 97 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ และเป็นร้อยละ 93 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มกิจการ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

- การรับรู้รายได้จากการก่อสร้าง
- การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม

ความมีสาระสำคัญ

ขอบเขตของการตรวจสอบของข้าพเจ้ากำหนดตามความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้ากำหนดแผนการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ว่างบการเงินรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงจะถูกพิจารณาว่ามีความมีสาระสำคัญถ้าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงรายการใดรายการหนึ่งหรือทุกรายการโดยรวมจะสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวม

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่องบการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับ งบการเงินรวม	13 ล้านบาท (พ.ศ.2561: 19.50 ล้านบาท)
---	--------------------------------------

วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ	ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้เฉลี่ย 3 ปีของกลุ่มธุรกิจ (พ.ศ.2561: ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้)
-----------------------------	--

เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการ กำหนดความมีสาระสำคัญ	ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้
--	--

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงผลข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชีและอุตสาหกรรมของกลุ่มกิจการที่ดำเนินการอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง</p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.18 การรับรู้รายได้</p> <p>กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาใช้สำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี พ.ศ.2562 เป็นปีแรก การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการก่อสร้างของกลุ่มกิจการ</p> <p>กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการก่อสร้างซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6.9 ของรายได้ทั้งหมดของกลุ่มกิจการ กิจกรรมการก่อสร้างของกลุ่มกิจการเป็นการสร้างหรือทำให้สินทรัพย์ (งานระหว่างก่อสร้าง) ที่ลูกค้ามีอำนาจควบคุมอยู่เพิ่มขึ้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยอ้างอิงจากระดับความคืบหน้าในการก่อสร้าง ตามประมาณการล่าสุดของมูลค่าของสัญญาและขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งอ้างอิงจากความคืบหน้าทางกายภาพ</p> <p>ผู้บริหารประเมินขั้นความสำเร็จของงานโดยพิจารณาจากความก้าวหน้าของงานก่อสร้างที่ทำสำเร็จจริงซึ่งประเมินโดยวิศวกรโครงการ และใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ใช้ในการรับรู้รายได้จากการก่อสร้าง</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้เพราะมีการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและประสบการณ์อย่างสูงจากผู้บริหารในการประเมินขั้นความสำเร็จของงานที่ประมาณการโดยวิศวกรโครงการ ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อความถูกต้องของรายได้จากการก่อสร้างที่บันทึกในงบการเงิน</p>	<p>วิธีปฏิบัติงานตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทำความเข้าใจและประเมินระบบการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ออกแบบและปฏิบัติตามสำหรับการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาใช้ขั้นตอนในการบันทึกรายได้ตามสัญญาต้นทุนโครงการและการคำนวณขั้นความสำเร็จของงาน รวมไปถึงรายการที่เกี่ยวข้องกับดุลยพินิจของผู้บริหารและการประมาณการที่เกี่ยวข้อง - เข้าเยี่ยมชมโครงการและเข้าร่วมสังเกตการณ์การตรวจนับเนื้องานที่ได้ทำแล้ว เทียบกับรายงานของวิศวกรโครงการในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน เพื่อประเมินว่าการก่อสร้างมีอยู่จริงและกระบวนการวัดขั้นความสำเร็จของงานมีความน่าเชื่อถือ - ทดสอบการคำนวณขั้นความสำเร็จของงานในรายงานแสดงความก้าวหน้าซึ่งได้รับการตรวจทานจากวิศวกรโครงการ - ตรวจสอบถูกต้องของต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นโดยการตรวจกับเอกสารประกอบรายการและตรวจตัดยอดของต้นทุนที่เกิดขึ้น - ประเมินความสมเหตุสมผลของต้นทุนโครงการตามงบประมาณโดยการสุ่มทดสอบกับเอกสารประกอบรายการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตรวจหลักฐานการอนุมัติและการแก้ไขงบประมาณโครงการ (ถ้ามี) และ - เปรียบเทียบขั้นความสำเร็จของงานกับอัตราส่วนของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นของงานที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมดเพื่อประเมินความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ประเมินโดยวิศวกรของโครงการ <p>ตามกระบวนการทำงานของข้าพเจ้าข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่า การประเมินขั้นความสำเร็จของงานตามสัญญารับเหมาก่อสร้างนั้นมีความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ 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 ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ 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 และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้ออกแบบไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ยังสื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่อง

ดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-60		31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	991.65	10.17	1,103.81	8.86	371.56	2.88
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	428.42	4.39	425.06	3.41	518.32	4.02
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	54.68	0.56	31.74	0.25	19.91	0.15
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	33.57	0.34	56.96	0.46	44.37	0.34
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	627.49	6.44	4,264.91	34.25	2,676.30	20.75
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	4,034.55	41.38	4,145.80	33.29	6,503.66	50.42
เงินมัดจำค่าที่ดิน	200.32	2.05	0.60	-	31.48	0.25
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	22.54	0.23	23.05	0.20	35.66	0.28
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,393.22	65.58	10,051.93	80.72	10,201.26	79.09
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	382.55	3.92	26.67	0.21	32.74	0.26
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	91.51	0.94	91.50	0.73	241.50	1.87
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	-	-	1.35	0.01	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	5.13	0.05	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	2,106.78	21.61	1,311.15	10.53	1,310.89	10.17
เงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	356.43	3.66	503.22	4.04	559.92	4.34
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	24.99	0.26	23.84	0.20	30.04	0.23
ค่าความนิยม	331.50	3.40	331.50	2.67	331.50	2.57
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.73	0.12	55.96	0.45	109.76	0.85
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	45.39	0.47	55.25	0.44	80.37	0.62
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,356.01	34.42	2,400.44	19.28	2,696.72	20.91
รวมสินทรัพย์	9,749.23	100.00	12,452.37	100.00	12,897.98	100.00

	งบการเงินรวม สำหรับบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-60		31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	715.00	7.33	1,660.44	13.33	2,168.00	16.81
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	474.04	4.86	559.68	4.49	459.80	3.57
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	1,197.34	12.28	56.87	0.46	502.87	3.90
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.59	0.03	1.22	0.01	9.31	0.07
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	49.27	0.50	189.73	1.52	776.03	6.02
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.89	0.01	1.75	0.01	1.50	0.01
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	595.20	6.11	199.26	1.60	1,277.37	9.90
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	18.23	0.19	88.55	0.71	56.97	0.44
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	104.56	1.07	164.34	1.32	124.95	0.97
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	262.98	2.70	337.56	2.71	160.85	1.25
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	101.92	1.05	68.52	0.56	43.06	0.33
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	27.40	0.28	32.67	0.27	27.97	0.22
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,549.42	36.41	3,360.59	26.99	5,608.68	43.49
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	-	502.87	4.04	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,463.77	15.01	2,764.57	22.20	2,461.97	19.09
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน สุทธิ	0.23	-	6.50	0.05	5.00	0.04
หุ้นกู้	-	-	989.35	7.95	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	16.86	0.17	13.95	0.11	9.38	0.07
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	14.83	0.15	20.86	0.16	28.62	0.22
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,495.69	15.34	4,298.10	34.51	2,504.97	19.42
รวมหนี้สิน	5,045.11	51.75	7,658.69	61.50	8,113.65	62.91

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-60		31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
หุ้นสามัญ 878,768,100 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท 31 ธค. 2559	-	-	-	-	-	-
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	1,681.72	13.04
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 1,405,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท 2559	-	-	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 1,380,599,978 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท 2560-2561	1,380.60	14.16	1,380.60	11.09	1,380.60	10.71
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,251.36	12.84	1,251.36	10.05	1,251.36	9.70
ส่วนเกินจากการซื้อธุรกิจ	1,589.34	16.30	1,589.34	12.76	1,589.34	12.32
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	402.00	4.12	444.19	3.57	363.82	2.82
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	4,623.30	47.42	4,665.49	37.47	4,585.12	35.55
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	80.82	0.83	128.19	1.03	199.21	1.54
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,704.12	48.25	4,793.68	38.50	4,784.33	37.09
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,749.23	100.00	12,452.37	100.00	12,897.98	100.00

งบกำไรขาดทุน

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-60		31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,933.53	75.60	2,471.51	83.63	2,434.93	89.95
รายได้จากธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	451.50	17.65	357.95	12.11	186.68	6.90
รายได้จากธุรกิจขายสินค้า	172.60	6.75	125.87	4.26	85.37	3.15
รวมรายได้	2,557.63	100.00	2,955.33	100.00	2,706.98	100.00
ต้นทุน						
ต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(1,245.36)	(48.69)	(1,487.14)	(50.32)	(1,523.00)	(56.26)
ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	(354.15)	(13.85)	(306.97)	(10.39)	(168.42)	(6.22)
ต้นทุนจากธุรกิจขายสินค้า	(158.96)	(6.22)	(110.13)	(3.73)	(69.02)	(2.55)
รวมต้นทุน	(1,758.47)	(68.75)	(1,904.24)	(64.44)	(1,760.44)	(65.03)
กำไรขั้นต้น	799.16	31.25	1,051.10	35.56	946.54	34.97
รายได้อื่น	50.44	1.97	59.03	2.00	57.58	2.13
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	849.60	33.22	1,110.13	37.56	1,004.12	37.09
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(349.72)	(13.67)	(423.18)	(14.32)	(474.46)	(17.53)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(218.66)	(8.55)	(272.20)	(9.21)	(313.46)	(11.58)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	281.22	11.00	414.75	14.03	216.20	7.99
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	-	-	(1.03)	(0.03)	(1.33)	(0.05)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	281.22	11.00	413.72	14.00	214.87	7.94
ต้นทุนทางการเงิน	(17.13)	(0.67)	(15.92)	(0.54)	(85.41)	(3.16)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	264.09	10.33	397.80	13.46	129.46	4.78
ภาษีเงินได้	(50.29)	(1.97)	(73.55)	(2.49)	(30.00)	(1.11)
กำไรสุทธิสำหรับปี	213.80	8.36	324.25	10.97	99.46	3.67
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากภาษี						
รายการที่ไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
- กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน, สุทธิจากภาษี					1.65	(1.11)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	213.80	8.36	324.25	10.97	101.11	3.74
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	223.49	8.74	276.88	9.37	28.43	1.05
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(9.69)	(0.38)	47.37	1.60	71.02	2.62
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.18	-	0.20	-	0.02	-

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-60	31-ธ.ค.-61	31-ธ.ค.-62
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	264.09	397.81	129.46
รายการปรับปรุงกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็น			
เงินสดสุทธิรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ตัดรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการขายที่ดิน	-	203.91	0.03
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากบริษัทร่วม	-	1.03	1.33
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	45.67	51.07	68.03
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(7.39)	10.66	(1.74)
กำไรขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	1.04
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1.70	1.18	0.04
กำไรจากการขายเงินลงทุน	-	(19.87)	-
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2.03	6.03	9.82
ดอกเบี้ยรับ	(10.45)	(11.51)	(13.24)
ต้นทุนทางการเงิน	17.13	15.92	85.41
ตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าตามสัญญาก่อสร้าง	6.26	-	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	13.67	5.39	10.29
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม	-	-	0.70
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน	332.71	661.62	291.17
การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	173.27	(6.73)	(91.52)
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(54.68)	22.94	11.83
สินค้าคงเหลือ	117.19	(3,637.41)	1,666.64
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(500.23)	1,350.09	(2,174.10)
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	35.09	(23.39)	12.59
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(4.37)	(0.51)	(12.60)
ลูกหนี้อื่น	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	(696.97)	(476.09)	0.26
เงินมัดจำค่าที่ดิน	34.00	199.72	(30.88)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.52	5.85	(1.58)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	(379.59)	355.88	(6.08)

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-60	31-ธ.ค.-61	31-ธ.ค.-62
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	188.15	70.89	(110.09)
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1.13	(1.37)	8.09
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	40.42	59.78	(39.39)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	225.99	74.58	(176.71)
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	4.46	(33.40)	(25.46)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.24	5.25	(4.71)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	690.00	(637.59)	(56.87)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1.34)	-	-
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	208.99	(2,009.89)	(739.41)
จ่ายดอกเบี้ย	(127.83)	(198.13)	(290.85)
จ่ายภาษีเงินได้	(49.29)	(56.95)	(132.91)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	31.87	(2,264.97)	(1,163.17)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่พนักงาน	0.10	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทอื่น	-	25.00	-
เงินสดจ่ายลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	(206.29)	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	-	(150.00)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	0.04	3.34
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(59.06)	(178.78)	(171.22)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(16.46)	(3.68)	(10.29)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ยรับ	1.30	2.36	2.25
เงินสดรับจากการรวมธุรกิจ	35.61	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(38.51)	(361.35)	(325.92)

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-60	31-ธ.ค.-61	31-ธ.ค.-62
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,511.59	2,170.79	1,422.17
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(945.13)	(1,225.36)	(912.53)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	(8.5)
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(108.79)	-	-
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	82.99	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	(615.00)	-	-
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	822.52	2,905.70	3,074.05
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(706.17)	(1,464.45)	(2,784.62)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.11)	(1.53)	(1.75)
เงินได้รับจากการออกหุ้นกู้	596.00	1,200.00	283.00
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	(700.00)	(596.00)	(200.00)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(1.76)	(15.97)	(4.53)
เงินได้รับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน	1,000.00	-	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้น	(29.19)	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการ	-	(234.70)	(110.45)
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	(-)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	905.95	2,738.48	756.84
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	899.30	112.16	(732.25)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	92.35	991.65	1,103.81
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	991.65	1,103.81	371.56

หมายเหตุ "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 (วันที่เข้าทำรายการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ)

อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 62	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	1.8	เท่า	3.0	เท่า	1.8	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.4	เท่า	0.5	เท่า	0.2	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	0.2	เท่า	(0.8)	เท่า	(0.3)	เท่า
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	5	เท่า	7	เท่า	6	เท่า
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	69	วัน	53	วัน	64	วัน
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.4	เท่า	0.3	เท่า	0.2	เท่า
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	872	วัน	1,253	วัน	1,824	วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	4.9	เท่า	3.7	เท่า	(2.4)	เท่า
ระยะเวลาชำระหนี้	73	วัน	99	วัน	(150)	วัน
วงจรเงินสด	868	วัน	1,207	วัน	2,037	วัน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)						
อัตรากำไรขั้นต้น	31.3	%	35.6	%	35.0	%
อัตรากำไรขั้นต้น- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	36	%	40	%	37.5	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการก่อสร้าง	22	%	14	%	9.8	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการขาย	8	%	12.5	%	19.2	%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	8	%	11.5	%	2.7	%
อัตรากำไรอื่น	2	%	2.0	%	2.0	%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	192	%	(774)	%	(1,583)	%
อัตรากำไรสุทธิ	8.2	%	10.8	%	3.6	%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	7.0	%	7.0	%	2.2	%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน	0.176		0.201		0.021	
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	2.8	%	2.9	%	0.8	%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	135.0	%	87.3	%	31.8	%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	0.3	เท่า	0.3	เท่า	0.2	เท่า
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)						
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.1	เท่า	1.6	เท่า	1.7	เท่า
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	0.6	เท่า	1.2	เท่า	1.4	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.4	เท่า	1.0	เท่า	1.3	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio)	12.4	เท่า	14.1	เท่า	27.4	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	2.6	เท่า	2.3	เท่า	1.0	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	0.2	เท่า	0.2	เท่า	0.1	เท่า
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	-	เท่า	-	เท่า	-	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	0.5	เท่า	0.4	เท่า	0.6	เท่า
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	0.6	เท่า	0.8	เท่า	0.8	เท่า

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ก) ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท เนอวานา ใดอิ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High End และเป็นผู้นำในการสร้างบ้านที่มีดีไซน์ ในสไตล์ Natural Modern ที่ทันสมัยเหมาะกับการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ ภายใต้แนวคิด Living Revolution สะท้อนผ่านการสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัยแบบสมดุล (Life Balancing) โดยผสมผสานระหว่าง Modern Living Design และ Modern Living Innovation เข้าด้วยกันอย่างลงตัว



MODERN LIVING DESIGN ที่เนอวานาได้พัฒนาขึ้นมาใช้ในการออกแบบบ้านรุ่นใหม่ เพื่อตอบโจทย์ของการใช้ชีวิตอย่างแท้จริง ตั้งแต่การเลือกทำเลในการพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพ เพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายในการเดินทาง (Life Connectivity) ไปจนถึงการออกแบบตัวบ้าน

ที่มีความสวยงามอย่างยาวนาน (Timeless Design) และอยู่สบาย โดยเน้นถึงเรื่องการนำธรรมชาติเข้ามาใช้ในตัวบ้านให้มากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นแสงหรือลมธรรมชาติ รวมทั้งเรื่องของการออกแบบที่เน้นความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยภายในบ้าน ที่เนอวานาให้ความสำคัญในเรื่องนี้มาโดยตลอด และเป็นเอกลักษณ์อันโดดเด่นของการออกแบบบ้านจากเนอวานา นอกจากนี้ เนอวานายังใส่ใจในการออกแบบที่เอื้อต่อความเป็นชุมชน COMMUNITY DESIGN โดยมีการวางแผนโครงการที่แบ่งโซน Public, Semi-Public และ Private Space ทำให้เกิดการใช้สอยพื้นที่ส่วนตัว และพื้นที่ส่วนรวมอย่างลงตัว

MODERN LIVING INNOVATION เพื่อให้บ้านทุกหลังของเนอวานาได้รับการออกแบบให้พร้อมสำหรับการใช้ชีวิตของลูกค้าในสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน เนอวานา มุ่งเน้นในเรื่องการดูแลในด้านสุขอนามัย (Well-Being Living) กับการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็น ระบบ Air Factoring ที่จะช่วยปรับสภาพอากาศภายในบ้านให้สมดุลตลอดเวลา ลดฝุ่นละอองภูมิแพ้ในบ้าน และยังคงดูแลสิ่งของไม่ให้เกิดความเสียหายจากความชื้น มีการวัดสภาพอากาศภายในบ้านและระบบหมุนเวียน อากาศที่ไม่ดีออกไปนอกตัวบ้าน ส่วนของระบบ Home Infrastructure ที่ทุกบ้านในโครงการของเนอวานาจะมี internet ความเร็วสูงเข้าถึงทุกจุดภายในบ้าน รวมถึงอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้เชื่อมต่อเข้ากับ WIFI ได้รับการออกแบบจัดวางไว้อย่างลงตัว เป็นต้น เหล่านี้ เพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายตามแนวคิด CONVENIENCE LIFESTYLE อย่างสมบูรณ์แบบ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างยั่งยืนและมีคุณภาพ โดยดำเนินตามกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตของรายได้ทั้งในส่วนงานรับก่อสร้างบ้านในรูปแบบของการสร้างความร่วมมือกับพันธมิตร หรือที่เรียกว่า Turnkey Solution และการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูปซึ่งผลิตและติดตั้งโดยบริษัทในเครือ

ข) พัฒนาการที่สำคัญในปี 2562

เดือนมีนาคม บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินตามกลยุทธ์การสร้างพันธมิตรในการเติบโต หนึ่งในกลยุทธ์หลักของการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัท ในเดือนมีนาคม 2562 โดยบ้านเดี่ยว "บียอนด์" แบบดั้งเดิมได้รับการปรับปรุงใหม่ทั้งหมดเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่เริ่มเปิดตัวในตลาดเมื่อสิบกว่าปีก่อน บริษัทฯ เปิดตัว

บ้านบียอนด์ ซีรี่ใหม่ 2 โครงการ ในเดือนมีนาคม 2562 หนึ่งในนั้นตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพกรีฑา ตัดใหม่ (ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า) ในชื่อโครงการ "เนอวานา บียอนด์ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา" และอีกแห่งตั้งอยู่ริมทะเลสาบใจกลางเมืองอุดรธานี ภายใต้ชื่อโครงการ "เนอวานา บียอนด์ อุดรธานี"



บียอนด์รูปแบบใหม่เป็นบ้านดีไซน์โมเดิร์นที่ได้รับการออกแบบเพื่อสร้างบทบาทใหม่ของการอยู่อาศัย ภายใต้คอนเซ็ปต์ DE-CONSTRUCTION ที่เป็นการหาแนวทางที่แตกต่าง โดยยังคงรักษาความเป็นเนอวานา บียอนด์ แต่ผสมผสานกับการออกแบบจากแนวคิดใหม่ จึงออกมาในเรื่องของ SPACE CIRCULATION มีการแบ่งแยก FUNCTION โดยมองในมิติใหม่ๆ เช่น การเอียง บิดมุมมองของผนัง การเชื่อมระหว่าง SPACE ทำให้เกิด CONCEPTUAL SPACE ใหม่ๆ นอกจากนี้ยังทำให้เกิด PRIVACY SPACE ที่ให้ความเป็นส่วนตัวกับผู้อยู่อาศัย

เดือนมิถุนายน

โครงการ "the MOST ISSARAPHAP by NIRVANA" เป็นคอนโดมิเนียมแบบ Low-rise โครงการแรกของ NVD เปิดตัวครั้งแรกในเดือนมิถุนายน 2562 และได้รับผลตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ทั้งนี้ โครงการมีรูปแบบของ NATURAL MODERN ซึ่งเน้นการตกแต่งแบบธรรมชาติในทำเลที่สมบูรณ์แบบ โครงการขนาด 193 ยูนิตโครงการแรกนี้ตั้งอยู่บนถนนนิสรภาพ ใกล้กับโรงพยาบาลศิริราช และสถานีรถไฟฟ้า 3 สาย ได้แก่ สายสีแดง สายสีน้ำเงิน และสายสีส้ม โดยมีกลุ่มลูกค้าหลักคือหมอ พยาบาล และเจ้าหน้าที่ในโรงพยาบาล รวมไปถึงกลุ่มลูกค้าที่เป็นกลุ่มผู้ประกอบการของนักศึกษาแพทย์และครอบครัวของผู้ป่วยที่มารักษาตัวเป็นระยะเวลานานอีกด้วย



งานเปิดตัวโครงการสำหรับลูกค้ากลุ่ม VVIP และงานเปิดตัวอย่างเป็นทางการ จัดขึ้นในวันที่ 23 และ 30 มิถุนายน 2562 ตามลำดับ มียอดขายรวมทั้งสิ้น 85% ของทั้งโครงการภายใน 2 วัน คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 550 ล้านบาท จากมูลค่าโครงการทั้งหมด 700 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลอนุมัติ

รายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment Report; EIA) ภายในไตรมาส 3 ปี 2562 และมีระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 1.5 ปี

และในเดือนเดียวกันนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ 1 ชุด โดยเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ แบบไม่มีหลักประกัน มูลค่า 283 ล้านบาท อายุ 1 ปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายกิจการ การลงทุน และ/หรือชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงการชำระคืนเงินกู้ของบริษัทฯ

เดือนสิงหาคม บริษัทฯ เปิดขายโครงการบันยันทรีเรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมริมแม่น้ำเจ้าพระยา อย่างเป็นทางการ (Grand Opening) ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมระดับอัลตร้าลักซ์วรีโครงการเดียวของบริษัท มูลค่าโครงการรวมกว่า 6,000 ล้านบาท เป็นอาคารสูง 45 ชั้น จำนวน 133 ห้อง ไกล่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และรถไฟฟ้าสายสีทอง ได้รับ 2 รางวัลจากเวที Asia Pacific Property Awards 2019-2020 ในสาขา Residential High-rise Architecture Thailand และ Residential Highrise Development Thailand เป็นเครื่องการันตีความโดดเด่นของงานดีไซน์และสถาปัตยกรรม

ค) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

คำอธิบายเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และไตรมาสที่ 4/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน								สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	4Q18		3Q19		4Q19		%Change		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		%Change	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	
รายได้:														
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,132	89%	565	88%	628	107%	-44%	11%	2,472	84%	2,435	90%	-1%	
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	114	9%	24	4%	30	5%	-74%	27%	358	12%	187	7%	-48%	
รายได้จากการขายสินค้า	29	2%	52	8%	(71)	-12%	-347%	-237%	126	4%	85	3%	-32%	
รวมรายได้	1,274	100%	640	100%	587	100%	-54%	-8%	2,955	100%	2,707	100%	-8%	
ต้นทุน:														
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	678	53%	300	47%	447	76%	-34%	49%	1,487	50%	1,523	56%	2%	
ต้นทุนการก่อสร้าง	95	7%	23	4%	26	4%	-73%	12%	307	10%	168	6%	-45%	
ต้นทุนขายสินค้า	29	2%	45	7%	(63)	-11%	-316%	-241%	110	4%	69	3%	-37%	
รวมต้นทุน	803	63%	368	57%	410	70%	-49%	11%	1,904	64%	1,760	65%	-8%	
กำไรขั้นต้น	471	37%	273	43%	177	30%	-62%	-35%	1,051	36%	947	35%	-10%	
รายได้อื่น	3	0%	7	1%	14	2%	390%	101%	59	2%	56	2%	-5%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(165)	-13%	(147)	-23%	(115)	-20%	-31%	-22%	(420)	-14%	(474)	-18%	13%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(114)	-9%	(57)	-9%	(125)	-21%	9%	120%	(272)	-9%	(313)	-12%	15%	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	1	0%	0.4	0%	1	0%	-3%	189%	(3)	0%	1.2	0%	139%	
ต้นทุนทางการเงิน	(0.4)	0%	(24.1)	-4%	(47)	-8%	11258%	95%	(16)	-1%	(85)	-3%	437%	
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	195	15%	53	8%	(47)	-8%	-124%	-189%	399	13%	131	5%	-67%	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1)	0%	0	0%	(0)	0%	-100%	nm	(1)	0%	(1)	0%	29%	
ภาษีเงินได้	(36)	-3%	(11)	-2%	6	1%	-117%	-155%	(74)	-2%	(30)	-1%	-59%	
กำไรสำหรับปี	158	12%	42	6%	(41)	-7%	-126%	-198%	324	11%	99	4%	-69%	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	0	0%	0	0%	nm	nm	-	-	2	0%	100%	
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	158	12%	42	6%	(41)	-7%	-126%	-198%	324	11%	101	4%	-69%	

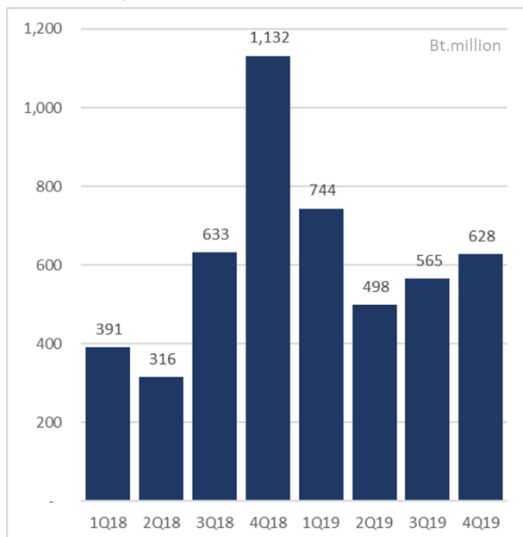
*รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้าสำหรับไตรมาส 4/2562 เป็นลบเนื่องจากการขายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี ในส่วนของการขายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปจาก QTECH ให้กับผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อดำเนินการโครงการของ NVD เอง ออกจากงบการเงินรวม

Softer yoy but Quarterly Revenues Gaining Momentum

บริษัทฯ มีรายได้รวม 2,707 ล้านบาท ในปี 2562 จาก 2,955 ล้านบาท ในปี 2561 หรือลดลงร้อยละ 8 จากปีก่อน ขณะที่กำไรเบ็ดเสร็จรวม จำนวน 101 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 69 จากปีก่อน ทั้งนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 90 ของรายได้รวมของบริษัท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ร้อยละ 84 ในปี 2561 จากสาเหตุหลักๆ ดังนี้

- 1) ยอดขายบ้านแบบสร้างที่มีสัดส่วนลดลงในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา
- 2) รายได้จากสัญญาจ้างก่อสร้างในอุตสาหกรรมอื่นที่ไม่ใช่บ้านจัดสรร มีสัดส่วนที่น้อยลง เนื่องจากใกล้จบโครงการ
- 3) รายการปรับปรุงทางบัญชีของการขายแผนคอนกรีตสำเร็จรูปจาก QTECH ซึ่งเป็นบริษัทลูกของ NVD ขายให้ผู้รับเหมา เพื่อการก่อสร้างในโครงการของ NVD ในฐานะผู้รับเหมาช่วงที่ได้รับมอบหมาย (Nominated Sub-Contractor)

Quarterly Revenue from Sales of Real Estates

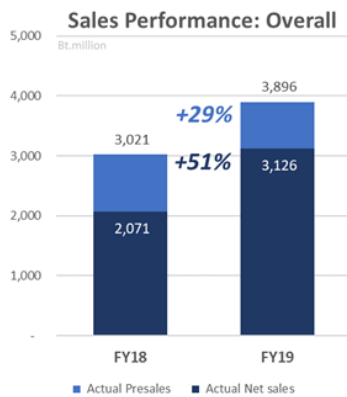


อย่างไรก็ดี จะเห็นได้ว่าส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รายไตรมาส เริ่มกลับมามีทิศทางที่ดีขึ้นในช่วง 2-3 ไตรมาสที่ผ่านมา หลังจากหลากหลายเหตุการณ์ที่นำไปสู่ภาวะอุตสาหกรรมที่ไม่เอื้ออำนวย เริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศใช้มาตรการ LTV เพื่อป้องกันภาวะฟองสบู่สังหาริมทรัพย์ ต่อมาในเดือนพฤษภาคม มีกระแสข่าวว่ารัฐบาลจะปรับลดอัตราค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าธรรมเนียมการโอนเพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยในท้ายที่สุดได้มีการประกาศใช้จริง ส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ เห็นได้จากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวลดลงอย่างชัดเจนในไตรมาสที่ 2/2562

ต่อมาในช่วงไตรมาสที่ 3/2562 สภาพการณ์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมยังคงไม่ปรับตัวดีขึ้น สถานการณ์การเงินต่างๆ ยังคงระมัดระวังและมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ อันเนื่องมาจากปัญหาภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อกับผู้ซื้อบางกลุ่ม

ถึงแม้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของ NVD ซึ่งเป็นกลุ่ม Real Demand จะไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงมากนัก ก็ยังมีบางส่วนที่ชะลอการตัดสินใจซื้อหรือลงทุนในสินค้าที่มีระดับราคาค่อนข้างสูงเนื่องจากความกังวลในปัจจัยลบหลายด้านทั้งภายในและต่างประเทศ

Great Sales Performances Yet to Be Realized



แม้จะมีปัจจัยลบในด้านต่าง ๆ ดังที่กล่าวมาแล้ว ยอดขายสำหรับปี 2562 ยังคงเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ยอดขายโดยรวม (Presales) เติบโตขึ้นถึงร้อยละ 29 ขณะที่ยอดขายสุทธิ (Net Sales) เติบโตขึ้นถึงร้อยละ 51 โดยการเติบโตของยอดขายสุทธินี้แสดงถึงอัตราการยกเลิก (Cancellation rate) ที่ลดลง ทั้งนี้ ยอดขายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการของเรา ได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมระดับอัลตร้าลักซ์วารี บ้านยันทรี เรสซิเดนส์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (Banyan Tree Residences Riverside Bangkok, BTRRB) และโครงการคอนโดมิเนียม Low-rise เดอะโมสท์ บาเยอเนอวานา (the MOST by Nirvana, “the MOST”) ยอดขายของ BTRRB โดยมากเป็นห้องชุดขนาดใหญ่ เกือบทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็น ห้องเพนท์เฮาส์

แบบ Duplex ขนาด 840 ตารางเมตร เพียงหนึ่งเดียวของโครงการในชั้นบนสุด หรือจะเป็นห้องแบบ 4 ห้องนอน ขนาด 420 ตารางเมตรจากจำนวนทั้งหมด 2 ห้อง และห้องแบบ 3 ห้องนอน ขนาด 245 ตารางเมตร ได้มีลูกค้าจองไปแล้วทั้งหมดในระหว่างปี 2562 นี้ ที่ราคา 350,000-400,000 บาทต่อตารางเมตร ส่งผลให้ยอดขายโดยรวมเพิ่มขึ้นอย่างมาก

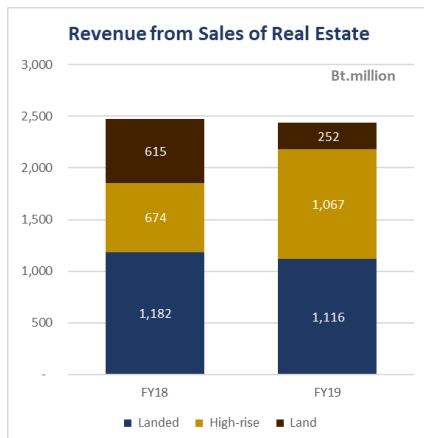
ส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low-rise โครงการแรกภายใต้ชื่อ the MOST by Nirvana ได้เปิดตัวเป็นครั้งแรกเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 และได้รับการตอบรับอย่างดีจากลูกค้า โดยโครงการมีห้องชุดทั้งหมดจำนวน 193 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนอิสรภาพ ย่านชุมชนใกล้เคียงกับโรงพยาบาลศิริราชและสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง นำเงิน และสั้ม กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักมีทั้งกลุ่มแพทย์ ผู้เชี่ยวชาญสาขาต่าง ๆ ที่ปฏิบัติงานในโรงพยาบาล และกลุ่มครอบครัวของนักศึกษาแพทย์ รวมทั้งกลุ่มครอบครัวของผู้ป่วยที่ต้องเข้ารับการรักษาที่โรงพยาบาลเป็นระยะเวลานาน งานเปิดตัวรอบพิเศษ (VVIP Event) และงานเปิดตัวอย่างเป็นทางการ (Official Presales Event) ได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 23 และ 30 มิถุนายน 2562 ตามลำดับกว่าร้อยละ 85 ของจำนวนห้องทั้งหมดมีลูกค้าจองภายใน 2 วัน คิดเป็นยอดขาย 550 ล้านบาทจากมูลค่าโครงการทั้งหมด 650 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ยอดขายห้องชุดที่มีอัตรากำไรสูงเหล่านี้ ยังไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ทั้งหมดในปี 2562 ห้องชุดของโครงการบ้านยันทรีย บางห้อง ยังต้องใช้เวลาในการตกแต่งตามสัญญาเพิ่มเติม และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการเดอะ โมสท์ฯ เพิ่งได้รับการอนุมัติในช่วงต้นปี 2563 ยอดขายดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงประมาณร้อยละ 40 ของยอดขายสุทธิในปี 2562 ทั้งปี แต่ยังไม่สามารถรับรู้เป็นรายได้ในปีนี้ได้ แต่ในทางกลับกันค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดยอดขายเหล่านี้ ถูกบันทึกเต็มจำนวนในปี 2562 แล้ว ด้วยเหตุนี้ อัตรากำไรสุทธิจึงลดลง

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานจำนวน 2,707 ล้านบาท ในปี 2562 ลดลงร้อยละ 8 จากปีก่อน รายได้ในแต่ละส่วนงานมีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ลดลงร้อยละ 48 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- รายได้จากการขายสินค้า ลดลงร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปีก่อน



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 1 จากปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการบ้านแนวราบปรับตัวลดลงประมาณร้อยละ 6 จากปีก่อน เนื่องจากการเลื่อนเปิดตัวโครงการใหม่ ทั้งนี้ บริษัทมุ่งเน้นไปที่การเร่งขายและโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเดิมที่มีอยู่แล้วเพื่อรักษาระดับรายได้ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงเดิม

แต่จากการที่ทาวนิโฮมและโฮมออฟฟิส ยังคงได้รับความนิยมและมียอดขาย-โอนในอัตราที่สูงขึ้นกว่าปีก่อนถึงร้อยละ 20 และร้อยละ 30 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากความคืบหน้าในการพัฒนาโครงการ

ขนส่ง สาธารณะขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงอย่างเห็นได้ชัด ไม่ว่าจะเป็นโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพู ซึ่งอยู่ในทำเลที่ตั้งของโครงการเนอวานา แอทเวิร์ค รามอินทรา รวมไปถึงสะพานข้ามถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก ซึ่งเชื่อมต่อถนนศรีนครินทร์เข้ากับถนนร่มเกล้าได้อย่างสมบูรณ์ ทำให้การเดินทางระหว่าง โครงการเนอวานา ดีพายน์ ศรีนครินทร์-พระราม9 และสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ใช้เวลาเพียง 15 นาทีเท่านั้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการคอนโดมิเนียมปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 58 โดยทั้งหมดยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการบันยันทรีฯ ที่แล้วเสร็จและเริ่มโอนได้ตั้งแต่ไตรมาส 4/2561 อย่างไรก็ดี ถึงแม้ว่าการเติบโตอยู่ในระดับสูง แต่รายได้ยังถือว่าต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ เพราะกว่าครึ่งของรายได้จากโครงการในแนวสูงยังเป็นยอดขายอยู่ใน Backlog รอรับรู้รายได้ในปี 2562 (ห้องชุดที่มีขนาดใหญ่ ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น) และคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ทั้งหมดภายในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ส่วนของงานก่อสร้างคอนโดมิเนียม the MOST อีสราภาพ คาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์และพร้อมสำหรับส่งมอบให้กับลูกค้าได้ไม่เกินช่วงกลางปี 2564

ส่วนของรายได้จากการขายที่ดินสำหรับปี 2562 ลดลงจากปีก่อน เนื่องจาก บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินเพียง 6 ไร่ ในช่วงไตรมาส 3/2562 การขายที่ดินครั้งนี้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการเพิ่มมูลค่าให้สินทรัพย์ของบริษัท เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่ดินดังกล่าวจะพัฒนาเป็นอาคารค้าปลีกขนาดใหญ่ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการพัฒนาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยในย่านกรุงเทพมหานครของบริษัทฯ ทั้งหมดกว่า 200 ไร่ ขณะที่ในเดือนกันยายนของปีก่อน บริษัทฯ ขายที่ดินออกไปจำนวน 27 ไร่ ให้กับ บริษัท เนอวานา ไดอะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับกลุ่มไดอะ เอ็นวี ประเทศญี่ปุ่น เพื่อพัฒนาโครงการเนอวานา บีคอนด์ พระรามเก้า-กรุงเทพมหานคร โดยสรุป การลดลงของรายได้จากการขายที่ดิน ในขณะที่รายได้จากการขายทาวนิโฮม โฮมออฟฟิส และคอนโดมิเนียมเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีก่อน

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ปรับตัวลดลงร้อยละ 48 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักเนื่องมาจากบริษัทดำเนินงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างในโครงการแล้วเสร็จเกือบทั้งหมดระหว่างปี 2560-2561 นอกจากนี้ สาเหตุอีกประการที่ส่งผลให้รายได้จากสัญญาก่อสร้างลดลง ยังมาจากการหยุดรับงานสร้างบ้านให้กับลูกค้ารายย่อย ซึ่งจะต้องใช้ทรัพยากรมากกว่า อย่างไรก็ดี ในระหว่างปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการรับจ้างก่อสร้างในภาคโทรคมนาคม และภาคธุรกิจโรงแรม มาخذเซย ตามแผนกลยุทธ์ที่บริษัทมุ่งหวังที่จะสร้างแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลาย เพื่อรองรับความผันผวนของรายได้จากการพัฒนาและขาย อสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว

กลไกในการสร้างเสถียรภาพของรายได้ในอนาคต ได้แก่ การริเริ่มส่วนงาน Turnkey Solutions โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้และใช้เงินลงทุนในการดำเนินงานที่ลดลง ซึ่งในไตรมาสที่ 2/2562 นี้ บริษัทได้ลงนามในสัญญา Turnkey Solution สัญญาที่ 2 เพื่อร่วมพัฒนาโครงการเนอวานา บียอนด์ บางนา-แทยุ พาร์ค เป็นโครงการบ้านเดี่ยวสามชั้น บียอนด์ ซีรีย์ใหม่จำนวน 35 หลัง มีมูลค่าโครงการประมาณ 1,000 ล้านบาท โดยโครงการนี้ไม่เพียงแต่จะตั้งอยู่ติดถนนบางนา-ตราด ในแนวส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียว เชื่อมระหว่างสนามบินสุวรรณภูมิ เฟส 2 และสุขุมวิท แต่ยังอยู่ใกล้กับคอมมูนิตี้มอลล์ ที่มีชุปเปอร์มาร์เก็ตเปิด 24 ชั่วโมง พร้อมทั้งร้านค้าและ Drive-thru อื่นๆ อีกด้วย นอกจากนี้ จะมีการเปิดตัวอีก 2 โครงการใหม่ ในปี 2563 ซึ่งจะทำให้ย่านบางนา-กิงแก้ว จะเป็นอีกหนึ่ง Township ที่มีความร่วมมือกันพัฒนาระหว่าง NVD และเจ้าของที่ดิน

รายได้จากการขายสินค้า ลดลงร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ในปี 2562 รายได้จากการขายสินค้าหลักๆ ประกอบด้วยรายได้จากการจำหน่ายรีวคอนกรีตสำเร็จรูปและโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป QTECH บริษัทย่อยในเครือของ NVD ที่มีโรงงานซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัดนครปฐม ผลิตรีวและแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป รวมไปถึงโครงสร้างสำหรับการก่อสร้างบ้านและทาวนโฮมในโครงการเนอวานา บียอนด์ และเนอวานา ดีฟายน์

QTECH เป็นผู้รับเหมาช่วงที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้รับเหมาของโครงการเนอวานา ดีฟายน์ และ บียอนด์ในการจัดหาโครงสร้างสำเร็จรูปของโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้รับเหมาดูแลรักษาโครงสร้างและแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปให้ดียิ่งขึ้น เนื่องจากจะต้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบหากมีความเสียหายเกิดขึ้นหลังจากรับมอบแผ่นและชิ้นส่วนโครงสร้างต่างๆเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้เสนอให้ปรับปรุงรายได้และต้นทุนจากการขายชิ้นส่วนเหล่านี้ที่ QTECH ขายให้แก่ผู้รับเหมาเพื่อใช้ในโครงการของ NVD เอง ออกจากงบการเงินรวม เนื่องจาก ชิ้นส่วนดังกล่าวยังอยู่ภายใต้การควบคุมของ NVD และไม่สามารถนำไปใช้ที่อื่นได้อีก จึงส่งผลให้รายได้จากการขายสินค้าเป็นลบในไตรมาส 4/2562 และส่งผลให้รายได้รวมลดลงอีกด้วย

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในช่วงปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 1,760 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 ในทิศทางเดียวกับการลดลงของรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,523 ล้านบาท
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 168 ล้านบาท
- ต้นทุนขายสินค้า จำนวน 69 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละส่วนงาน					
	31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		%Change yoy
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,472	100%	2,435	100%	-1%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,487)	-60%	(1,523)	-63%	2%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายอสังหาริมทรัพย์	984	40%	912	37%	-7%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	358	100%	187	100%	-48%
ต้นทุนการก่อสร้าง	(307)	-86%	(168)	-90%	-45%
อัตรากำไรขั้นต้น: สัญญารับจ้างก่อสร้าง	51	14%	18	10%	-64%
รายได้จากการขายสินค้า	126	100%	85	100%	-32%
ต้นทุนขายสินค้า	(110)	-87%	(69)	-81%	-37%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายสินค้า	16	13%	16	19%	4%
อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม	1,051	36%	947	35%	-10%

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 36 ในปี 2561 มาอยู่ที่ร้อยละ 35 ในปี 2562 โดยมีปัจจัยสำคัญจากอัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงาน *การขายอสังหาริมทรัพย์* เนื่องจาก รายได้จากการขายที่ดินที่ลดลงกว่าปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานรับจ้างก่อสร้างปรับตัวลดลงจากปี 2561 เช่นกัน เนื่องจาก รายได้จากสัญญารับเหมาก่อสร้างที่มีกำไรค่อนข้างต่ำในช่วงท้ายของโครงการ NVD ได้เริ่มงานรับก่อสร้างโครงสร้างเครือข่ายโทรคมนาคมในภาคเหนือในช่วงครึ่งแรกของปี 2561 ทั้งนี้ งานก่อสร้างโครงสร้างที่เหลือในช่วงหลังมีความยากลำบากมากขึ้นกว่าช่วงแรก

อัตรากำไรขั้นต้นของการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูปมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 13 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 19 ในปี 2562 โดยหลักมาจากสินค้าแบรนด์เฟนเซอร์ ซึ่งเป็นรั้วคอนกรีตสำเร็จรูป ที่บริษัทจำหน่ายให้กับผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เจ้าอื่นและสินค้าโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูปที่ขายให้ลูกค้าภายนอกอื่นๆ อีกด้วย QTECH เป็นผู้ผลิตที่มีเอกลักษณ์และแตกต่าง เนื่องจากสามารถผลิตชิ้นงานที่มีความซับซ้อนและผลิตตามความต้องการของลูกค้าได้ ทำให้มีความสามารถในการทำกำไรสูงกว่าเจ้าอื่นๆ ที่ใช้ระบบอัตโนมัติ และต้องผลิตสินค้าที่เหมือนกันในจำนวนมากๆ

รายได้อื่น โดยปกติประกอบด้วยค่าบริการงานขาย และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ รายได้อื่นของปี 2561 โดยหลักมาจากการรับเงินค่าเวนคืนที่ดินบางส่วนบนถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้าซึ่งมูลค่าสุทธิหลังจากหักส่วนของต้นทุนได้ถูกบันทึกเป็นรายได้อื่นในช่วงครึ่งปีแรกของ 2562 รวมทั้งรายได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในไตรมาสที่ 2/2561 สำหรับปีนี้ ช่วงไตรมาสที่ 2/2562 รายการหลักของรายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการรับเงินค่านายหน้าของลูกค้านโครงการบ้านยันทรีฯ ซึ่งผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2562 จำนวน 474 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปีก่อนที่จำนวน 420 ล้านบาท ซึ่งนอกจากค่าใช้จ่ายในการขายหลัก ได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเกิดขึ้นในสัดส่วนสัมพันธ์กับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขาย และร้อยละ 1 ของราคาประเมินที่ดิน ตามลำดับ นอกจากนั้น ยังมีค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาด และค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการบ้านยันทรีฯ ซึ่งได้มีการเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในเดือนสิงหาคม 2561 และกิจกรรมทางการตลาดและการขายอื่นๆ ตลอดทั้งปี รวมทั้งค่านายหน้าในการขายห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2562 จำนวน 313 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เช่น การฝึกอบรม ผลตอบแทนพนักงานและการปรับเงินเดือนประจำปี

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2562 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 16 ล้านบาท ในปีก่อน การเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากวงเงินกู้สำหรับพัฒนาโครงการบ้านยันทรี และต้นทุนดอกเบี้ยจากวงเงินหมุนเวียนในกิจการที่ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยต้นทุนทางการเงินของโครงการบ้านยันทรี จะไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อีกต่อไป เนื่องจากอาคารแล้วเสร็จและเริ่มโอนในไตรมาสที่ 4/2561

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นไปตามผลประกอบการดังที่กล่าวมาแล้ว

กำไรเบ็ดเสร็จรวม

กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2562 มีจำนวน 101 ล้านบาท ปรับลดลงร้อยละ 69 จากกำไรสุทธิสำหรับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 324 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการที่ยอดขายสุทธิบางส่วน ยังรอการรับรู้รายได้ในปีหน้า แต่ค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดยอดขายเหล่านั้น ถูกบันทึกเต็มจำนวน ตามที่กล่าวมาข้างต้น ด้วยเหตุนี้จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิลดลง

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,104	9%	372	3%	(732)	-66%
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	457	4%	538	4%	(457)	-100%
สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	8,411	68%	9,180	71%	769	9%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	57	0%	44	0%	(13)	-22%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	1	0%	31	0%	31	5147%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23	0%	36	0%	13	55%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,052	81%	10,201	79%	157	2%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	27	0%	33	0%	6	23%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	1	0%	-	0%	(1)	-100%
ที่ดินรอการพัฒนา	1,311	11%	1,311	10%	(0)	0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	503	4%	560	4%	57	11%
ค่าความนิยม	332	3%	332	3%	-	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	227	2%	462	4%	(146)	-65%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,400	19%	2,697	21%	296	12%
รวมสินทรัพย์	12,452	100%	12,898	100%	453	4%

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 12,898 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 446 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2561 คิดเป็นร้อยละ 4 โดยรายการหลักที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นคือ สินค้าคงเหลือและต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการรับโอนที่ดินเพื่อพัฒนาเป็น Township อีก 1 แห่ง ในย่านบางนา-กิงแก้ว ซึ่งประกอบด้วยโครงการเนอวานา อิลิเมนต์ บางนา โครงการเนอวานา บีคอน บางนา-แอท ยู พาร์ค โครงการเนอวานา แอบโซลูท บางนา และโครงการอพาร์ทเมนต์ให้เช่า

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สิน :						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	560	4%	460	4%	(100)	-18%
เจ้าหนี้ค่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	57	0%	503	4%	446	784%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,052	16%	4,232	33%	2,182	106%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	164	1%	125	1%	(39)	-24%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	338	3%	161	1%	(177)	-52%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	69	1%	43	0%	(25)	-37%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	121	1%	85	1%	(36)	-30%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,361	27%	5,609	43%	2,250	67%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	503	4%	-	0%	(503)	-100%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่มีกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	3,760	30%	2,467	19%	(1,288)	-34%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	35	0%	38	0%	(3)	-100%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,298	35%	2,505	19%	(1,787)	-42%
รวมหนี้สิน	7,659	62%	8,114	63%	455	6%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,794	38%	4,784	37%	(10)	0%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,452	100%	12,898	100%	445	4%
หมายเหตุ:						
รวมเจ้าหนี้ค่าที่ดิน	560	4%	503	4%	(57)	-10%
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	5,813	47%	6,699	52%	886	15%

หนี้สิน

หนี้สินรวม จำนวนทั้งสิ้น 8,114 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 455 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6 จากหนี้สินรวมจำนวน 7,659 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561 ทั้งนี้ มีการจัดประเภทใหม่ของหนี้สินในส่วนเจ้าหนี้ค่าที่ดินเป็นจำนวนเงิน 446 ล้านบาท จากหนี้สินระยะยาวเป็นหนี้สินระยะสั้น โดยเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดินเนื้อที่ 71.5 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ด้านเหนือของที่ดินบริเวณกรุงเทพมหานคร บริษัทรับโอนที่ดินดังกล่าวมาเมื่อไตรมาส 1/2561 และจ่ายค่าที่ดินด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินที่อาวัลโดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งตัวดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในไตรมาส 1/2563 และกำลังดำเนินการขอวงเงินกู้สำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

ส่วนของ **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม** เพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 886 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้สำหรับซื้อที่ดิน 43.7 ไร่ ย่านบางนา-กิ่งแก้วซึ่งบริษัทรับโอนมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 ในขณะที่เงินกู้ของโครงการบ้านยันทรี ลดลงจากการคืนเงินกู้จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทได้ออกหุ้นกู้จำนวน 283 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2562 เพื่อชำระหุ้นกู้เดิมจำนวน 200 ล้านบาท ที่ครบกำหนด และวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินเพิ่มเติม จำนวน 1,450 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2562

ง) การวิเคราะห์สภาพคล่องและกระแสเงินสดของกิจการ

หน่วย: ล้านบาท งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	332.7	661.6	291.2
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	411.5	(2,265.0)	(1,163.2)
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(418.1)	(361.4)	(325.9)
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	905.9	2,738.5	756.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	899.3	112.2	(732.2)
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	0.0	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	92.3	991.6	1,103.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	991.6	1,103.8	371.5

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทสำหรับปี 2562 จำนวน 1,163.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สำหรับซื้อที่ดินและงานก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการโดยหลักเป็นส่วนหนึ่งของโครงการบ้านเดี่ยวและโครงการในอาคารตบบริเวณถนนบางนา กิ่งแก้ว ซึ่งบางส่วนมีแผนเปิดตัวในปีหน้า เช่น โครงการเนอวานา บียอนด์ บางนา-แอมพาร์ท และโครงการเนอวานา อิลิเมนต์ บางนา เป็นต้น ซึ่งจะลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนเนื่องจาก ในปี 2561 มีการรับโอนที่ดิน เนื้อที่รวม 88.4 ไร่ บริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (SD5) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ ในไตรมาส 2/2561 และต่อมาในเดือนกันยายน 2561 บริษัทรับโอนที่ดินอีกแปลงในบริเวณเดียวกัน (SD5) เนื้อที่รวม 21.3 ไร่ ตามกำหนดการในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และมีการรับโอนที่ดินอีก 2 แปลงบริเวณถนนอิสรภาพที่เปิดตัวในปี 2562 ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว และที่ดินบริเวณประชาชีวะ-รัชดาภิเษก ซอย 35 เพื่อเตรียมสำหรับพัฒนาโครงการในอาคารตึกเช่นกัน ส่วนต้นทุนในการพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นของโครงการคอนโดมิเนียม บ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ซึ่งแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าในไตรมาส 4/2561 และโครงการทาวนโฮมดีฟายน์ ศรีนครินทร์ พระราม 9

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปสุทธิในกิจกรรมลงทุนสุทธิใช้ไป 325.9 ล้านบาท รายการหลัก ได้แก่ กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุนในโครงการที่จอดรถบริเวณซอยเฉยพ่วงซึ่งแล้วเสร็จพร้อมดำเนินการช่วงต้นปี 2563 ขณะที่ ในปีก่อนกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุนมีการใช้ไปในส่วนหลักๆ 3 ส่วน ได้แก่ เงินลงทุนในการร่วมค้า กับ DH Asia Investment Orchid Pte. Ltd. บริษัทในเครือกลุ่มไต้หวัน เฮาส์ ประเทศญี่ปุ่น โดยมีการจัดตั้ง บริษัท เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 คิดเป็นมูลค่าหุ้นจำนวน 206.3 ล้านบาท และเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพื่อการดำเนินกิจการที่ประเทศมัลดีฟส์ ในส่วนของโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 756.9 ล้านบาท โดยหลักมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 509.6 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 289.4 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

จ) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 1.8 เท่า ลดลงจาก 3.0 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลจากการจัดประเภททางบัญชีใหม่ของเจ้าหนี้ค่าที่ดินจำนวน 446 ล้านบาท และหุ้นกู้ที่จำนวน 1,283 ล้านบาท ซึ่งจากเดิมจัดประเภทอยู่ในหนี้สินไม่หมุนเวียนมาเป็นหนี้สินหมุนเวียน อย่างไรก็ตาม เจ้าหนี้ค่าที่ดินดังกล่าวจะเปลี่ยนเป็นวงเงินกู้ค่าที่ดิน ส่วนหุ้นกู้คาดว่าจะมีการต่ออายุหรือออกหุ้นกู้ใหม่มาทดแทน

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงเล็กน้อยจาก ร้อยละ 36 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 35 ในปี 2562 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ยังคงอยู่ในเกณฑ์ดี ร้อยละ 37 ซึ่งลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน ที่ร้อยละ 40 เป็นผลเนื่องมาจากการขายที่ดินนอกโครงการลดน้อยลง โดยในปี 2562 อัตรากำไรสุทธิลดลงเหลือร้อยละ 4 จากร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการบ้านยันทริช แต่การบันทึกรายได้ยังไม่ได้รับรู้ในช่วงเวลาเดียวกัน นอกจากนี้ต้นทุนทางการเงินของโครงการบ้านยันทริช ที่ถูกบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายแทนที่จะเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากอาคารแล้วเสร็จและเริ่มโอนให้กับลูกค้า

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 1.60 เท่า ในปีที่ผ่านมา เป็น 1.70 เท่า ขณะที่ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 0.98 เท่า ในปีที่ผ่านมา เป็น 1.32 เท่า โดยหลักเป็นผลจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสำหรับค่าที่ดินใหม่บริเวณถนนบางนา-กิงแก้วและวงเงินกู้ระยะยาววงใหม่ ตามที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น

จ) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

1) นโยบายของภาครัฐ

จากนโยบายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการลงทุนในระบบสาธารณสุขป็นพื้นฐาน ซึ่งรวมถึงโครงการระบบขนส่งมวลชนทางราง และการตัดถนนสายหลักเพิ่มเติม เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการขยายการลงทุนดังกล่าว เนื่องจาก โครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทส่วนใหญ่ ตั้งอยู่ในทำเลใกล้แหล่งชุมชน สามารถเดินทางเข้าออกได้อย่างสะดวกรวดเร็วโดยใช้ถนนสายหลัก ทางด่วน และใกล้ระบบขนส่งมวลชน ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้บริโภคมักใช้ตัดสินใจเลือกที่อยู่อาศัย

2) ความผันผวนทางเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจน

ความผันผวนทางเศรษฐกิจและความไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจน ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เนื่องจากผู้บริโภคที่มีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจและการเมือง อาจชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไป

3) นโยบายในการปล่อยสินเชื่อรายย่อยของธนาคารที่มีความเข้มงวดมากขึ้น

นโยบายในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดมากขึ้นเพื่อป้องกันไม่ให้อุดหนุนเสีย (NPL) เพิ่มขึ้น จากปัญหาการปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในงบการเงินได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทเป็นตลาดระดับกลาง-ระดับบน ซึ่งได้รับผลกระทบจากประเด็นนี้ไม่มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ซึ่งมักให้ความสำคัญกับคุณภาพและความโดดเด่นของโครงการมากกว่าระดับราคา

4) การจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนในการจัดหาที่ดิน การลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภค และงานก่อสร้างบ้านลูกค้าในช่วงเริ่มต้นโครงการค่อนข้างสูง บริษัทจึงจำเป็นต้องมีการใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและบริหารจัดการสภาพคล่องทางการเงินที่เหมาะสม ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ การเมืองทั้งในและต่างประเทศ อาจส่งผลให้สถาบันการเงินต่างๆ เพิ่มความเข้มงวดของเกณฑ์ในการพิจารณาให้สินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยมากขึ้น อย่างไรก็ตาม สภาวะเศรษฐกิจและมาตรการรัฐในปัจจุบันส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ และน่าจะมีส่วนช่วยสนับสนุนการตัดสินใจของผู้บริโภคได้มากขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทมีการวางกลยุทธ์เพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงในประเด็นนี้โดย 1) การจัดหาที่ดินซึ่งมุ่งเน้นการเลือกสะสมที่ดินเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพมากกว่าปริมาณ และ 2) บริษัทมีแผนที่จะขยายธุรกิจโดยใช้เงินลงทุนจำนวนไม่มาก โดยดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ที่จะสร้างความร่วมมือกับพันธมิตรเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบ “Turnkey Solution” ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่บริษัทมุ่งหวังในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน จากการประสานความร่วมมือระหว่างเจ้าของที่ดินและ NVD จะทำให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการได้ครอบคลุมทั่วประเทศ NVD จะใช้ความเชี่ยวชาญในการก่อสร้างและการบริหารงานขายโดยไม่จำเป็นต้องซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยในระบบนี้เจ้าของที่ดินสามารถได้รับผลตอบแทนจากที่ดินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ขณะที่ลูกค้าจะไม่ต้องถูกคิดราคาเพิ่มในส่วนของการก่อสร้างที่ดิน และ NVD เองจะรับความเสี่ยงที่น้อยลงและมีพันธมิตรเพิ่มขึ้นในการขยายธุรกิจในพื้นที่อื่นๆ ตั้งแต่พื้นที่ศักยภาพในกรุงเทพฯ ไปจนถึงจังหวัดต่างๆ ที่มีกลุ่มลูกค้าที่สนใจในผลิตภัณฑ์ของเนอวานา ซึ่งเมื่อถึงจุดที่เราดำเนินการได้เต็มที่ตามแผนกลยุทธ์ดังกล่าว Turnkey Solution จะสามารถตอบโจทย์ในการสร้างรายได้ประจำที่สม่ำเสมอยิ่งขึ้นเพื่อก่อให้เกิดการเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต