ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ก) สรุปรายงานการสอบบัญชี

นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552
บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ไดอิ 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
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- 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

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่องบการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวม	19.50 ล้านบาท
วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ	ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้
เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ	ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับ

โดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งมีจำนวนเงินที่มากกว่า 1.95 ล้านบาท

วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชี และอุตสาหกรรมของกลุ่มกิจการที่ดำเนินการอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง *อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อที่ 2.9 นโยบายการบัญชี - สัญญาก่อสร้าง และข้อที่ 11 งานระหว่างทำตามสัญญา* กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากงานตามสัญญารับเหมาก่อสร้าง ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้ทั้งหมดของกลุ่มกิจการ โดยใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน ผู้บริหารประเมินขั้นความสำเร็จของงานโดยพิจารณาจากความก้าวหน้าของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จจริงซึ่งประเมินโดยวิศวกรโครงการ และใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ใช้ในการรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้เพราะมีการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและประสบการณ์อย่างสูงจากผู้บริหารในการประเมินขั้นความสำเร็จของงานที่ประมาณการโดยวิศวกร	วิธีปฏิบัติงานตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย - ทำความเข้าใจและประเมินระบบการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ออกแบบและปฏิบัติตามสำหรับขั้นตอนในการบันทึกรายได้ตามสัญญา ต้นทุนโครงการและการคำนวณขั้นความสำเร็จของงาน - เข้าเยี่ยมชมโครงการและเข้าร่วมสังเกตการณ์การตรวจนับเนื้องานที่ได้ทำแล้ว เทียบกับรายงานของวิศวกรโครงการในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน เพื่อประเมินว่าการก่อสร้างมีอยู่จริงและกระบวนการวัดขั้นความสำเร็จของงานมีความน่าเชื่อถือ - ทดสอบการคำนวณขั้นความสำเร็จของงานในรายงานแสดงความก้าวหน้าซึ่งได้รับการตรวจทานจากวิศวกรโครงการ - ตรวจความถูกต้องของต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นโดยการตรวจกับเอกสารประกอบรายการและตรวจตัดยอดของต้นทุนที่เกิดขึ้น - ประเมินความสมเหตุสมผลของต้นทุนโครงการตาม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
โครงการ ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อความถูกต้องของรายได้จากสัญญาก่อสร้างที่บันทึกในงบการเงิน	งบประมาณโดยการสุ่มทดสอบกับเอกสารประกอบรายการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตรวจหลักฐานการอนุมัติและการแก้ไขงบประมาณโครงการ (ถ้ามี) - เปรียบเทียบขั้นความสำเร็จของงานกับอัตราส่วนของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นของงานที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งสิ้น เพื่อประเมินความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ประเมินโดยวิศวกรของโครงการ ตามกระบวนการทำงานของข้าพเจ้าข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินขั้นความสำเร็จของงานตามสัญญารับเหมาก่อสร้างนั้นมีความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบ

การเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552
บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

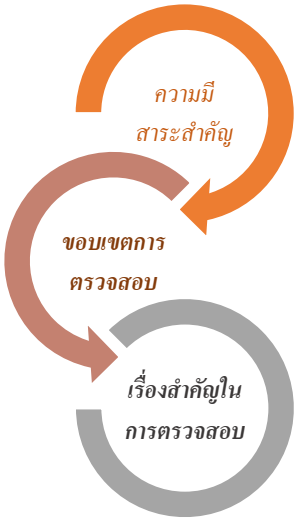
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

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

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบ ด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

แนวทางการตรวจสอบในภาพรวม



ความมีสาระสำคัญ

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเท่ากับ 13 ล้านบาท ซึ่งเป็นร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้เฉลี่ย 3 ปีของกลุ่มกิจการ

ขอบเขตการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบงบการเงินของกลุ่มกิจการโดยมุ่งเน้นตรวจสอบกิจการที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 97 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ และเป็นร้อยละ 93 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มกิจการ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

- การรับรู้รายได้จากการก่อสร้าง
- การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม

ความมีสาระสำคัญ

ขอบเขตของการตรวจสอบของข้าพเจ้ากำหนดตามความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้ากำหนดแผนการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ว่างบการเงินรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงจะถูกพิจารณาว่ามีสาระสำคัญถ้าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงรายการใดรายการหนึ่งหรือทุกรายการโดยรวมจะสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวม

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่องบการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวม	13 ล้านบาท (พ.ศ.2561: 19.50 ล้านบาท)
วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ	ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้เฉลี่ย 3 ปีของกลุ่มธุรกิจ (พ.ศ.2561: ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้)
เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ	ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมีสาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชี และอุตสาหกรรมของกลุ่มกิจการที่ดำเนินการอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง *อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.18 การรับรู้รายได้* กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาใช้สำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี พ.ศ.2562 เป็นปีแรก การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการก่อสร้างของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการก่อสร้างซึ่งคิดเป็นร้อยละ 6.9 ของรายได้ทั้งหมดของกลุ่มกิจการ กิจกรรมการก่อสร้างของกลุ่มกิจการเป็นการสร้างหรือทำให้สินทรัพย์ (งานระหว่างก่อสร้าง) ที่ลูกค้ามีอำนาจควบคุมอยู่เพิ่มขึ้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยอ้างอิงจากระดับความคืบหน้าในการก่อสร้าง ตามประมาณการล่าสุดของมูลค่าของสัญญาและขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งอ้างอิงจากความคืบหน้าทางกายภาพ ผู้บริหารประเมินขั้นความสำเร็จของงานโดยพิจารณาจากความก้าวหน้าของงานก่อสร้างที่ทำสำเร็จจริงซึ่งประเมินโดยวิศวกรโครงการ และใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ใช้ในการรับรู้รายได้จากการก่อสร้าง ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้เพราะมีการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและประสบการณ์อย่างสูงจากผู้บริหารในการประเมินขั้นความสำเร็จของงานที่ประมาณการโดยวิศวกรโครงการ ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อความถูกต้องของรายได้จากการก่อสร้างที่บันทึกในงบการเงิน	วิธีปฏิบัติงานตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย - ทำความเข้าใจและประเมินระบบการควบคุมภายในที่ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ออกแบบและปฏิบัติตามสำหรับการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาใช้ขั้นตอนในการบันทึกรายได้ตามสัญญาต้นทุนโครงการและการคำนวณขั้นความสำเร็จของงาน รวมไปถึงรายการที่เกี่ยวข้องกับดุลยพินิจของผู้บริหารและการประมาณการที่เกี่ยวข้อง - เข้าเยี่ยมชมโครงการและเข้าร่วมสังเกตการณ์การตรวจนับเนื้องานที่ได้ทำแล้ว เทียบกับรายงานของวิศวกรโครงการในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน เพื่อประเมินว่าการก่อสร้างมีอยู่จริงและกระบวนการวัดขั้นความสำเร็จของงานมีความน่าเชื่อถือ - ทดสอบการคำนวณขั้นความสำเร็จของงานในรายงานแสดงความก้าวหน้าซึ่งได้รับการตรวจทานจากวิศวกรโครงการ - ตรวจความถูกต้องของต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นโดยการตรวจกับเอกสารประกอบรายการและตรวจตัดยอดของต้นทุนที่เกิดขึ้น - ประเมินความสมเหตุสมผลของต้นทุนโครงการตามงบประมาณโดยการสุ่มทดสอบกับเอกสารประกอบรายการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตรวจหลักฐานการอนุมัติและการแก้ไขงบประมาณโครงการ (ถ้ามี) และ - เปรียบเทียบขั้นความสำเร็จของงานกับอัตราส่วนของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นของงานที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งหมด เพื่อประเมินความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ประเมินโดยวิศวกรของโครงการ ตามกระบวนการทำงานของข้าพเจ้าข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินขั้นความสำเร็จของงานตามสัญญารับเหมาก่อสร้างนั้นมีความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่า

รายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่อง

อื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552
บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

สำหรับงบการเงินปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนด

โดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบ
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม *อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 (ง) เรื่องประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยม และ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 24 เรื่องค่าความนิยม* ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีค่าความนิยมจำนวน 332 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 2.62 ของมูลค่ารวมของสินทรัพย์ในงบการเงินรวม ค่าความนิยมเกิดจากการซื้อธุรกิจในอดีตสำหรับธุรกิจการรับเหมาก่อสร้าง ผลิตและจำหน่ายสินค้าประเภทคอนกรีตสำเร็จรูปในประเทศไทย ผู้บริหารทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี โดยคำนวณหามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของค่าความนิยมจากมูลค่าจากการใช้ของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดโดยวิธีการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดสำหรับ 5 ปีข้างหน้า และคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนเป็นอัตราคิดลด และเปรียบเทียบกับมูลค่าจากการใช้งานของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดกับมูลค่าตามบัญชีเพื่อใช้ในการพิจารณาในการบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าถ้าหากมูลค่าจากการใช้น้อยกว่ามูลค่าตามบัญชี จากการทดสอบการด้อยค่าประจำปี ผู้บริหารสรุปว่าไม่มีค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่จะต้องบันทึกในงบการเงินสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับประเด็นดังกล่าวเนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประมาณการกระแสเงินสด ซึ่งอ้างอิงสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีผลมาจากการคาดการณ์สภาวะตลาดและเศรษฐกิจในอนาคต โดยสมมติฐานที่สำคัญ ได้แก่ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต กำไรขั้นต้น และอัตราคิดลดที่ใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน	วิธีปฏิบัติงานตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย - ได้รับประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการ และได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการจัดทำประมาณการดังกล่าว - สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด และใช้ผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชีในการประเมินความเหมาะสมของสมมติฐาน เช่นประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้น และอัตราคิดลดที่ใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน โดยคำนึงถึงความอ่อนไหวของสมมติฐานดังกล่าวที่มีผลต่อมูลค่าของค่าความนิยม - ทดสอบความถูกต้องของการคำนวณและพิจารณาถึงความเหมาะสมของกระแสเงินสดที่รวมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ โดยเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและแผนธุรกิจ และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต จากการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมนั้นมีความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5 และข้อ 6 ที่อธิบายถึงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกตนี้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,103.81	8.86	371.56	2.88	136.97	1.08
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	425.06	3.41	518.32	4.02	269.81	2.13
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31.74	0.25	19.91	0.15	1.59	0.01
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	56.96	0.46	44.37	0.34	30.49	0.24
สินค้าคงเหลือ	4,264.91	34.25	2,676.30	20.75	2,929.02	23.17
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	4,145.80	33.29	6,503.66	50.42	6,686.11	52.91
เงินมัดจำค่าที่ดิน	0.60	-	31.48	0.25	8.07	0.06
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	23.05	0.20	35.66	0.28	37.83	0.30
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,051.93	80.72	10,201.26	79.09	10,099.89	79.90
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	26.67	0.21	32.74	0.26	28.70	0.23
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	91.50	0.73	241.50	1.87	241.50	1.91
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า	1.35	0.01	-	-	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	1,311.15	10.53	1,310.89	10.17	885.47	7.00
เงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	503.22	4.04	559.92	4.34	457.80	3.62
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	310.85	2.46
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	23.84	0.20	30.04	0.23	27.96	0.22
ค่าความนิยม	331.50	2.67	331.50	2.57	331.50	2.62
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	55.96	0.45	109.76	0.85	151.75	1.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	55.25	0.44	80.37	0.62	105.24	0.83
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,400.44	19.28	2,696.72	20.91	2,540.77	20.10
รวมสินทรัพย์	12,452.37	100.00	12,897.98	100.00	12,640.66	100.00

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,660.44	13.33	2,168.00	16.81	2,202.32	17.42
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	559.68	4.49	459.80	3.57	414.6	3.28
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	56.87	0.46	502.87	3.90	-	-
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1.22	0.01	9.31	0.07	2.05	0.02
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	189.73	1.52	776.03	6.02	648.01	5.13
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.75	0.01	1.50	0.01	19.71	0.16
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	199.26	1.60	1,277.37	9.90	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	88.55	0.71	56.97	0.44	19.47	0.15
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	164.34	1.32	124.95	0.97	115.03	0.91
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	337.56	2.71	160.85	1.25	203.69	1.61
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	68.52	0.56	43.06	0.33	63.13	0.50
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	32.67	0.27	27.97	0.22	27.58	0.22
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,360.59	26.99	5,608.68	43.49	3,715.59	29.40
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	502.87	4.04	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,764.57	22.20	2,461.97	19.09	3,014.67	23.85
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน สุทธิ	6.50	0.05	5.00	0.04	139.68	1.11
หุ้นกู้	989.35	7.95	-	-	988.96	7.82
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	13.95	0.11	9.38	0.07	8.05	0.06
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20.86	0.16	28.62	0.22	38.58	0.31
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,298.10	34.51	2,504.97	19.42	4,189.94	33.15
รวมหนี้สิน	7,658.69	61.50	8,113.65	62.91	7,905.53	62.55

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63	
	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	-	-	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 1,681,719,973 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท 31 ธค. 2561	1,681.72	13.52	1,681.72	13.04	1,681.72	13.30
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	11.09	1,380.60	10.71	1,380.60	10.92
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,251.36	10.05	1,251.36	9.70	1,251.36	9.90
ส่วนเกินจากการซื้อธุรกิจ	1,589.34	12.76	1,589.34	12.32	1,589.34	12.56
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม	444.19	3.57	363.82	2.82	242.04	1.92
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-		
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	4,665.49	37.47	4,585.12	35.55	4,463.34	35.31
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	128.19	1.03	199.21	1.54	271.79	2.15
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,793.68	38.50	4,784.33	37.09	4,735.13	37.45
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,452,37	100.00	12,897.98	100.00	12,640.66	100.00

งบกำไรขาดทุน

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,471.51	83.63	2,434.93	89.95	2,229.98	90.36
รายได้จากธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	357.95	12.11	186.68	6.90	216.35	8.77
รายได้จากธุรกิจขายสินค้า	125.87	4.26	85.37	3.15	21.54	0.87
รวมรายได้	**2,955.33**	**100.00**	**2,706.98**	**100.00**	**2,467.87**	**100.00**
ต้นทุน						
ต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(1,487.14)	(50.32)	(1523.00)	(56.26)	(1,496.92)	(60.66)
ต้นทุนจากธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	(306.97)	(10.39)	(168.42)	(6.22)	(186.61)	(7.56)
ต้นทุนจากธุรกิจขายสินค้า	(110.13)	(3.73)	(69.02)	(2.55)	(15.24)	(0.62)
รวมต้นทุน	**(1,904.24)**	**(64.44)**	**(1,760.44)**	**(65.03)**	**(1,698,77)**	**(68.84)**
กำไรขั้นต้น	**1,051.10**	**35.56**	**946.54**	**34.97**	**769.10**	**31.16**
รายได้อื่น	59.03	2.00	57.58	2.13	51.28	2.08
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	1,110.13	37.56	1,004.12	37.09	820.38	33.24
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(423.18)	(14.32)	(474.46)	(17.53)	(289.54)	(11.73)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(272.20)	(9.21)	(313.46)	(11.58)	(357.82)	(14.50)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	-	(0.15)	(0.01)
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	414.75	14.03	216.20	7.99	172.87	7.00
ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า	(1.03)	(0.03)	(1.33)	(0.05)	(10.65)	(0.43)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	413.72	14.00	214.87	7.94	162.22	6.57
ต้นทุนทางการเงิน	(15.92)	(0.54)	(85.41)	(3.16)	(119.22)	(4.83)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	397.80	13.46	129.46	4.78	42.99	1.74
ภาษีเงินได้	(73.55)	(2.49)	(30.00)	(1.11)	(21.45)	(0.87)
กำไรสุทธิสำหรับปี	324.25	10.97	99.46	3.67	21.54	0.87
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากภาษี						
รายการที่ไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
- กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน,สุทธิจากภาษี			1.65	0.06	(0.85)	(0.03)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**324.25**	**10.97**	**101.11**	**3.74**	**20.69**	**0.84**
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	276.88	9.37	28.43	1.05	(51.04)	(2.07)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	47.37	1.60	71.02	2.62	72.58	2.94
กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.20	-	0.02	-	(0.04)	-

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-61	31-ธ.ค.-62	31-ธ.ค.-63
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	397.81	129.46	42.99
รายการปรับปรุงกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็น			
เงินสดสุทธิรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ตัดรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการขายที่ดิน	203.91	0.03	(10.65)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากบริษัทร่วม	1.03	1.33	10.65
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	51.07	68.03	102.35
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	10.66	(1.74)	7.70
กำไรขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1.04	0.05
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1.18	0.04	16.75
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	1.33
ค่าเผื่อการด้อยค่าส่วนปรับปรุงอาคาร และเครื่องจักร	-	-	11.99
กำไรจากการขายเงินลงทุน	(19.87)	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	6.03	9.82	9.15
ดอกเบี้ยรับ	(11.51)	(13.24)	(19.40)
ต้นทุนทางการเงิน	15.92	85.41	119.22
ตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าตามสัญญาก่อสร้าง	-	-	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	5.39	10.29	9.57
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม	-	0.70	3.65
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	**661.62**	**291.17**	**305.35**
การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	(6.73)	(91.52)	228.57
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22.94	11.83	18.32
สินค้าคงเหลือ	(3,637.41)	1,666.64	813.36
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,350.09	(2,174.10)	(727.75)
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	(23.39)	12.59	11.45
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(0.51)	(12.60)	(2.32)
ลูกหนี้อื่น	-	-	-

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-61	31-ธ.ค.-62	31-ธ.ค.-63
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ที่ดินรอการพัฒนา	(476.09)	0.26	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	199.72	(30.88)	23.41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.85	(1.58)	(2.33)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	355.88	(6.08)	4.04
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	70.89	(110.09)	(53.89)
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1.37)	8.09	(7.26)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	59.78	(39.39)	(9.92)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	74.58	(176.71)	42.83
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	(33.40)	(25.46)	20.07
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5.25	(4.71)	(0.38)
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	(637.59)	(56.87)	(502.87)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.24)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	**(2,009.89)**	**(739.41)**	**160.44**
จ่ายดอกเบี้ย	(198.13)	(290.85)	(337.60)
จ่ายภาษีเงินได้	(56.95)	(132.91)	(105.50)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	**(2,264.97)**	**(1,163.17)**	**(282.66)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับสุทธิจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่พนักงาน	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทอื่น	25.00	-	-
เงินสดจ่ายลงทุนในกิจการร่วมค้า	(206.29)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	(150.00)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.04	3.34	4.04
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(178.78)	(171.22)	(46.60)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3.68)	(10.29)	(0.78)
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ยรับ	2.36	2.25	0.45
เงินสดรับจากการรวมธุรกิจ	-	-	
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	**(361.35)**	**(325.92)**	**42.89**

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31-ธ.ค.-61	31-ธ.ค.-62	31-ธ.ค.-63
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,170.79	1,422.17	1,267.88
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,225.36)	(912.53)	(981.27)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(8.5)	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลอื่น	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,905.70	3,074.05	1,185.03
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,464.45)	(2,784.62)	(1,149.45)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.53)	(1.75)	(11.18)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,200.00	283.00	1,000
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	(596.00)	(200.00)	(1,283)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(15.97)	(4.53)	(14.98)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียน	-	-	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้น	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการ	(234.70)	(110.45)	(55.22)
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**2,738.48**	**756.84**	**42.19**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	112.16	(732.25)	(367.75)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	991.65	1,103.81	371.56
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-	133.16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	1,103.81	371.56	136.97

อัตราส่วนการเงินที่สำคัญ

	งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธ.ค. 61		31 ธ.ค. 62		31 ธ.ค. 63	
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	3.0	เท่า	1.8	เท่า	2.7	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.5	เท่า	0.2	เท่า	0.1	เท่า
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(0.8)	เท่า	(0.3)	เท่า	(0.1)	เท่า
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	7	เท่า	6	เท่า	6	เท่า
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	53	วัน	64	วัน	58	วัน
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.3	เท่า	0.2	เท่า	0.2	เท่า
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	1,253	วัน	1,824	วัน	2019	วัน
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	3.7	เท่า	(2.4)	เท่า	(2.5)	เท่า
ระยะเวลาชำระหนี้	99	วัน	(150)	วัน	(145)	วัน
วงจรเงินสด	1,207	วัน	2,037	วัน	2,222	วัน
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)						
อัตรากำไรขั้นต้น	35.6	%	35.0	%	31.2	%
อัตรากำไรขั้นต้น- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	40	%	37.5	%	32.9	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการก่อสร้าง	14	%	9.8	%	13.7	%
อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการขาย	12.5	%	19.2	%	29.2	%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	11.5	%	2.7	%	(0.3)	%
อัตรากำไรอื่น	2.0	%	2.0	%	2.0	%
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(774)	%	(1,583)	%	3,414	%
อัตรากำไรสุทธิ	10.8	%	3.6	%	0.9	%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	7.0	%	2.2	%	0.5	%
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน	0.201		0.021		(0.04)	
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	2.9	%	0.8	%	0.2	%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	87.3	%	31.8	%	24.2	%
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	0.3	เท่า	0.2	เท่า	0.2	เท่า
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)						
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.6	เท่า	1.7	เท่า	1.7	เท่า
อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1.2	เท่า	1.4	เท่า	1.5	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.0	เท่า	1.3	เท่า	1.5	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (net debt to EBITDA ratio)	14.1	เท่า	27.4	เท่า	29.4	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	2.3	เท่า	1.0	เท่า	0.8	เท่า
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	0.2	เท่า	0.1	เท่า	0.1	เท่า
อัตราส่วนตั๋วเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	-	เท่า	-	เท่า	-	เท่า
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	0.4	เท่า	0.6	เท่า	0.4	เท่า
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	0.8	เท่า	0.8	เท่า	0.9	เท่า

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ก) ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท เนอวานา ไดอิ 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) ไปจนถึงการออกแบบตัวบ้านที่มีความสวยงามอย่างยาวนาน (Timeless Design) และอยู่สบาย โดยเน้นถึงเรื่องการนำธรรมชาติเข้ามาใช้ในตัวบ้าน ให้มากที่สุด ไม่ว่าจะเป็นแสงหรือลมธรรมชาติ รวมทั้งเรื่องของการออกแบบที่เน้นความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยภายในบ้าน ที่เนอวานาให้ความสำคัญในเรื่องนี้มาโดยตลอด และเป็นเอกลักษณ์อันโดดเด่นของการออกแบบบ้านจากเนอวานา นอกจากนี้ เนอวานายังใส่ใจในการออกแบบที่เอื้อต่อความเป็นชุมชน COMMUNITY DESIGN โดยมีการวางผังโครงการที่แบ่งโซน Public, Semi-Public และ Private Space ทำให้เกิดการใช้สอยพื้นที่ส่วนตัว และพื้นที่ส่วนรวมอย่างลงตัว

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างยั่งยืนและมีคุณภาพ โดยดำเนินตามกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตของรายได้ทั้งในส่วนงานรับก่อสร้างบ้านในรูปแบบของการสร้างความร่วมมือกับพันธมิตร หรือที่เรียกว่า Turnkey Solution และการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูปซึ่งผลิตและติดตั้งโดยบริษัทในเครือ

ข) พัฒนาการที่สำคัญในปี 2563

เดือนมิถุนายน บริษัทฯ เปิดขายโครงการเนอวานา บียอนด์ บางนา-แอทยู พาร์ค (“Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park”) ในรูปแบบ Exclusive Sales ไปเมื่อวันที่ 21-22 มิถุนายนที่ผ่านมา ซึ่งเป็นโครงการ Turnkey Solution มูลค่าโครงการรวม 1,000 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับราคาเริ่มต้น 25 ล้านบาท ไปจนถึง 50 ล้านบาท จำนวน 35 หลัง ซึ่งบริษัทได้ร่วมพัฒนากับเจ้าของที่ดินผู้พัฒนาโครงการ Att-U Park ซึ่งเป็น Community Mall และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี



บียอนด์รูปแบบใหม่เป็นบ้านดีไซน์โมเดิร์นที่ได้รับการออกแบบเพื่อสร้างบทบาทใหม่ของการอยู่อาศัยภายใต้คอนเซปท์ DE-CONSTRUCTION ที่เป็นการหาแนวทางที่แตกต่าง โดยยังคงรักษาความเป็นเนอวานา บียอนด์ แต่ผสมผสานกับการออกแบบจากแนวคิดใหม่ จึงออกมาในเรื่องของ SPACE CIRCULATION มีการแบ่งแยก FUNCTIONโดยมองในมิติใหม่ๆ เช่น การเอียง บิดมุมองศาของผนัง การเชื่อมระหว่าง SPACE ทำให้เกิด CONCEPTUAL SPACE ใหม่ๆ นอกจากนี้ยังทำให้เกิด PRIVACY SPACE ที่ให้ความเป็นส่วนตัวกับผู้อยู่อาศัย

เดือนสิงหาคม บริษัทฯ เปิดขายโครงการเนอวานา เอเลเมนท์ เป็นโครงการบ้านซีรีย์ใหม่ของเนอวานา ในรูปแบบบ้านเดี่ยวสองชั้นระดับราคาเริ่มต้นที่ 8 ล้านบาทไปจนถึง 15 ล้านบาท ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวสองชั้นจำนวน 172 หลัง แบ่งเป็น 4 รูปแบบตามขนาดพื้นที่ใช้สอย ถือว่าเป็นโครงการที่ 2 ในการพัฒนาโครงการย่านบางนา (“Bangna Township”) งาน Exclusive Presales Event ได้จัดไปเมื่อวันที่ 29-30 สิงหาคมที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี



BLENDING ALL ELEMENTS OF LIFE บ้านที่ครบทุกองค์ประกอบชีวิต เพราะทุกคนในครอบครัว คือ “คนสำคัญ” เนอวานาจึงมีแนวคิดที่จะทำให้การใช้ชีวิตของทุกคนในครอบครัวสมบูรณ์แบบด้วยทำเล แห่งศักยภาพ บนถนนบางนา-ตราดเพียง 1 นาทีถึง Community mall ใกล้ทางด่วนบูรพาวิถี และสนามบินสุวรรณภูมิรายล้อมด้วยโรงเรียนนานาชาติและโรงพยาบาลชั้นนำ พร้อมทั้งรถไฟฟ้าสายสีน้ำตาลในอนาคต ที่ยังคงคอนเซปการออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ พื้นที่ถูกออกแบบ อย่างมีประสิทธิภาพ ให้มีช่องแสง และลมธรรมชาติ เข้าถึงในทุกพื้นที่ของบ้านฟังก์ชั่นการใช้สอยที่ครบครันให้ทุกห้องนอน เป็น Master bedroom เพื่อให้ครบทุกองค์ประกอบความสมบูรณ์แบบ ของสมาชิกทุกคนในครอบครัว

เดือนพฤศจิกายน บริษัทฯ ได้รับจดหมายจากผู้ถือหุ้นกลุ่มใหญ่ เรื่อง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ และการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยที่กลุ่มสมวัฒนาจะเข้าซื้อหุ้นจำนวน 711,855,320 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัทฯ จากสิงห์ เอสเตท ในราคา 2.52 บาทต่อหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้น	ก่อนการซื้อขายหุ้น		หลังการซื้อขายหุ้น	
	จำนวนหุ้น	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ	จำนวนหุ้น	คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ
สิงห์ เอสเตท	711,855,320	51.56	-	-
กลุ่มสมวัฒนา*	286,379,307*	20.74*	998,234,627	72.30

* กลุ่มสมวัฒนา ได้แก่ นางวัฒนา สมวัฒนา 132,441,314 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 9.59 นายศรศักดิ์ สมวัฒนา 79,228,214 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.74 นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร 34,467,547 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.50 นายฐานิศร คูสุวรรณ 18,800,729 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.36 นางสาวจิดาภา แตรตุลาการ 9,244,900 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.67 นายวิเชียร เจียกเจิม 8,050,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.58 นางจุฑามาศ สมวัฒนา 3,111,810 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.23 นางสาวกุลิสรา อังสุเมธางกูร 1,034,793 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.07

และพัฒนาการที่สำคัญในปี 2564

เดือนมกราคม บริษัทฯ ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น จากการซื้อขายหุ้นระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทสองกลุ่ม คือ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("**สิงห์ เอสเตท**") และ นางวัฒนา สมวัฒนา และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซึ่งเป็นผู้เข้าซื้อหุ้นของบริษัทจำนวน 711,855,320 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (กล่าวคือ นางวัฒนา สมวัฒนา ซื้อหุ้นของบริษัทจำนวน 427,639,201 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30.97 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ซื้อหุ้นของบริษัทจำนวน 284,216,119 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.59 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท) จากสิงห์ เอสเตท ในราคา 2.52 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,793,875,406.40 บาท ซึ่งส่งผลให้บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สำคัญ คือ นางวัฒนา สมวัฒนา ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 560,080,515 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40.56 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 363,444,333 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 26.33 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท

ในการนี้ นางวัฒนา สมวัฒนา และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา (ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลที่มีความสัมพันธ์หรือกระทำการร่วมกันเพื่อการเข้าถือหลักทรัพย์ตามกฎหมายหลักทรัพย์ (parties acting in concert)) มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของบริษัทเป็นจำนวน 457,075,130 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 33.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทในราคา 2.52 บาทต่อหุ้น จากผู้ถือหุ้นของบริษัททุกรายตามประกาศที่ ทจ. 12/2554

เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทฯ ได้รับแบบรายงานผลการซื้อหลักทรัพย์ (แบบ 256-2) ของ นางวัฒนา สมวัฒนา และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ในฐานะผู้ทำคำเสนอซื้อ หลังจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ได้เสร็จสิ้น มีผู้ถือหุ้นแสดงเจตนาขายหุ้นที่ 104,615,261 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 7.58 ซึ่งจำนวนหลักทรัพย์ที่ถือโดยผู้ทำคำเสนอซื้อแต่ละรายคือ นางวัฒนา สมวัฒนา ถือหุ้นบริษัทจำนวน 664,695,776 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 48.14 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท และนายศรศักดิ์ สมวัฒนา ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 363,444,333 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 26.33 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท โดยในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัทจำนวน 105,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.60 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จาก นางวัฒนา สมวัฒนา

ค) การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

คำอธิบายเพื่อวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และไตรมาสที่ 4/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน								สำหรับปี				
	ไตรมาส 4/2562		ไตรมาส 3/2563		ไตรมาส 4/2563		%เปลี่ยนแปลง		2562		2563		%เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy
รายได้:													
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	628	107%	1,098	94%	532	87%	-15%	-52%	2,435	90%	2,230	90%	-8%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	30	5%	61	5%	79	13%	165%	30%	187	7%	216	9%	16%
รายได้จากการขายสินค้า	-71	-12%	6	1%	1	0%	-102%	-78%	85	3%	21	1%	-75%
รวมรายได้	**587**	**100%**	**1,165**	**100%**	**613**	**100%**	**4%**	**-47%**	**2,707**	**100%**	**2,467**	**100%**	**-9%**
ต้นทุน:													
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	447	76%	713	61%	376	61%	-16%	-47%	1,523	56%	1,496	61%	-2%
ต้นทุนการก่อสร้าง	26	4%	54	5%	71	12%	172%	31%	168	6%	187	8%	11%
ต้นทุนขายสินค้า	-63	-11%	2	0%	1	0%	n/a	-40%	69	3%	15	1%	-78%
รวมต้นทุน	**410**	**70%**	**769**	**66%**	**447**	**73%**	**9%**	**-42%**	**1,760**	**65%**	**1,698**	**69%**	**-4%**
กำไรขั้นต้น	**177**	**30%**	**396**	**34%**	**165**	**27%**	**-7%**	**-58%**	**946**	**35%**	**769**	**31%**	**-19%**
รายได้อื่น	14	2%	10	1%	10	2%	-26%	3%	56	2%	51	2%	-9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-115	-20%	-146	-13%	-80	-13%	-30%	-45%	-474	-18%	-358	-15%	-25%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-125	-21%	-65	-6%	-124	-20%	0%	91%	-313	-12%	-289	-12%	-8%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	1	0%	(0)	0%	1	0%	-40%	-400%	1	0%	(0)	0%	-117%
ต้นทุนทางการเงิน	-0.1	-8%	(29)	-2%	(32)	-5%	n/a	10%	(85)	-3%	(119)	-5%	39%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	**(47)**	**-8%**	**166**	**14%**	**(60)**	**-10%**	**27%**	**-136%**	**131**	**5%**	**54**	**2%**	**-59%**
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0)	0%	(9)	-1%	(2)	0%	na	na	(1)	0%	(11)	0%	746%
ภาษีเงินได้	6	1%	(34)	-3%	4	1%	-30%	-112%	(30)	-1%	(21)	-1%	-30%
กำไรสำหรับปี	**-41**	**-7%**	**123**	**11%**	**-58**	**-9%**	**40%**	**147%**	**99**	**4%**	**22**	**1%**	**-78%**
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	0	0%	5	1%	0%	0%	2	0%	-1	0%	-163%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	**-41**	**-7%**	**123**	**11%**	**-53**	**-9%**	**28%**	**143%**	**101**	**4%**	**21**	**1%**	**-79%**
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม													
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	-56	-9%	66	6%	-72	-12%	29%	-208%	30	1%	-52	-2%	-273%
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	15	2%	57	5%	18	3%	20%	-69%	71	3%	73	3%	3%

Rough Ride Indeed

NVD รายงานยอดรายได้รวม 2,467 ล้านบาทในปี 2563 โดยมีผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมสุทธิจำนวน 21 ล้านบาท ลดลงจากกำไรสุทธิจำนวน 101 ล้านบาทในปี 2562 ถึงแม้ว่าผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4/2563 ให้ผลขาดทุน แต่ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3/2563 ที่แข็งแกร่ง สามารถช่วยบรรเทาผลกระทบผลการดำเนินงานในปี 2563 ได้

จากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่าที่ได้เริ่มขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2562 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยรวม การระบาดของโรคติดต่อส่งผลต่อพฤติกรรมการบริโภคของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป สำหรับ NVD ก็เช่นเดียวกัน บริษัทได้รับผลกระทบตั้งแต่ไตรมาส 1/2563 จากจำนวนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการที่มีจำนวนน้อยสุดจากที่เคยเป็นมา และจากการปรับตัวรับมือของโรคระบาด ส่งผลให้ไตรมาส 2/2563 จำนวนลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการเพิ่มมากขึ้น และยอดขายที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ เนื่องจากความกังวลเรื่องการติดต่อของโรคระบาด ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และอาคารสำนักงานรวมขนาดใหญ่ลดลง ซึ่งส่งผลดีต่อโครงการทาวน์เฮ้าส์เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 และโครงการโฮมออฟฟิสเนอวานา แอดเวิร์ค ทำให้อัตรายอดขายต่อจำนวนลูกค้าที่เยี่ยมชมโครงการเพิ่มสูงขึ้น (conversion rate) ที่ร้อยละ 10 และร้อยละ 14 ตามลำดับ

แต่อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในไตรมาส 3/2563 กลับส่งผลที่ตรงกันข้าม จากยอดขายของโครงการบันยันทรี เรสซิเดนท์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (“บันยันทรี”) ที่ขายได้สูงถึง 20 ยูนิต และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในไตรมาส 3/2563 จำนวน 15 ยูนิต และอีก 2 ยูนิตที่เกิดจากการขายในไตรมาส 2/2563 สามารถรับรู้รายได้ในไตรมาส 3/2563 จำนวนรวม 17 ยูนิต คิดเป็นมูลค่า 958 ล้านบาท จากความต้องการที่พักอาศัยคอนโดมิเนียมระดับอัลตร้าลักชูรี่ของชาวต่างชาติที่มองว่าประเทศไทยเป็นประเทศที่มีการบริหารจัดการ COVID-19 ได้ดีที่สุดเป็นอันดับต้นๆ ของทั่วโลกจากแบบสำรวจในเดือนกรกฎาคม 2563 แต่อย่างไรก็ตาม การระบาดของไวรัสโคโรน่าระลอกใหม่ที่เกิดขึ้นในไตรมาส 4/2563 ส่งผลให้ความต้องการลดลงอย่างรวดเร็ว ทำให้รายได้ในไตรมาส 4/2563 ลดลงครึ่งหนึ่งจากไตรมาสก่อน

การระบาดของไวรัสโคโรน่า นอกจะส่งผลกระทบต่อยอดรายได้ของบริษัทแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของบริษัทเช่นเดียวกัน เครื่องจักรผสมคอนกรีตสำเร็จรูปแบบเคลื่อนย้ายที่ประเทศมัลดีฟส์ถูกจัดเตรียมไว้ เพื่อรองรับการก่อสร้างรีสอร์ทใหม่บนเกาะก็ต้องหยุดชะงัก เนื่องจากธุรกิจการท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการระบาดของโรค ดังนั้น NVD ได้พิจารณาตั้งสำรองสำหรับสินค้าเคลื่อนไหวช้าและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มัลดีฟส์เป็นจำนวน 23 ล้านบาท แต่ทั้งนี้ NVD ได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด สำหรับโอกาสในการขยายธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง และใช้ประโยชน์กับสินทรัพย์เหล่านี้ต่อไป

Preparing for Another Tough Year

บ้านของเนอวานา ได้วางตำแหน่งของสินค้าไว้อยู่ในระดับไฮ-เอนด์ เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัท เป็นกลุ่มลูกค้าที่สามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลาได้เป็นอย่างดี แต่อย่างไรก็ตาม ในสถานการณ์เช่นนี้ บริษัทอาจจำเป็นต้องขยายสินค้าไปยังกลุ่มตลาดที่ระดับรองลงมา

โครงการ “**เนอวานา เอเลเมนท์**” เป็นโครงการบ้านซีรีย์ใหม่ของเนอวานา ซึ่งเปิดขายครั้งแรกในไตรมาส 3/2563 โดยวางตำแหน่งสินค้าที่รองลงมา เพื่อให้ครอบคลุมไปถึงโครงการบ้านเดี่ยวในระดับราคาที่ไม่สูงนัก และตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าในกลุ่มที่ใหญ่ขึ้น ในรูปแบบบ้านเดี่ยวสองชั้น ระดับราคาเริ่มต้นที่ 8 ล้านบาทไปจนถึง 15 ล้านบาท ซึ่งเป็นช่องว่างของกลุ่มลูกค้าที่บ้านในซีรีย์เนอวานาบียอนด์ไม่ได้ครอบคลุมถึง



โครงการเอเลเมนท์โครงการแรกของเรามีชื่อว่า “เนอวานา เอเลเมนท์ บางนา” ซึ่งประกอบด้วยบ้านเดี่ยวสองชั้นจำนวน 172 หลัง แบ่งเป็น 4 รูปแบบตามขนาดพื้นที่ใช้สอย โดยเริ่มต้นที่ขนาดเล็กสุดพื้นที่ใช้สอย 172 ตารางเมตร ไปจนถึงพื้นที่ใช้สอยใหญ่ที่สุดขนาด 406 ตารางเมตร โครงการตั้งอยู่เพียงไม่กี่นาทีจากคอมมิวนิตี้มอลล์ แอทยูพาร์ค

“เนอวานา เอเลเมนท์ บางนา” เป็นโครงการที่ 2 ในการพัฒนาโครงการย่านบางนาของเรา (“Bangna Township”) งาน Exclusive Presales Event ได้จัดไปเมื่อเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับที่ค่อนข้างดี และต่อมาในเดือนพฤศจิกายน บริษัทได้จัดงาน OPEN HOUSE ของ “เนอวานา เอเลเมนท์ บางนา” ขึ้น โดยมีบ้านตัวอย่างใหม่ คือ บ้านแบบ “235” เพื่อเปิดให้ลูกค้าได้เข้าชมครบทั้ง 4 รูปแบบของ ซีรีย์บ้านเนอวานา เอเลเมนท์ ได้แก่ “172”, “235”, ”306” และ ”406” ณ สิ้นไตรมาส 4/2563 มีลูกค้าจองบ้านจำนวน 13 หลังด้วยกัน คิดเป็นมูลค่า Backlog จำนวน 155 ล้านบาท โดยงานก่อสร้างบ้านในกลุ่มแรกนี้คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าและรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในครึ่งปีแรกของปี 2564

เนอวานา เอเลเมนท์ บางนา เป็นความหวังที่จะมาช่วยเสริมในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบของบริษัทต่อไป เนื่องจากเป็นสินค้าที่มีระดับราคาเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่เศรษฐกิจได้รับผลกระทบจาก COVID-19 รวมทั้งความกังวลของการระบาดรอบที่สองและสาม ไปจนถึงการล็อกดาวน์ทั่วโลก

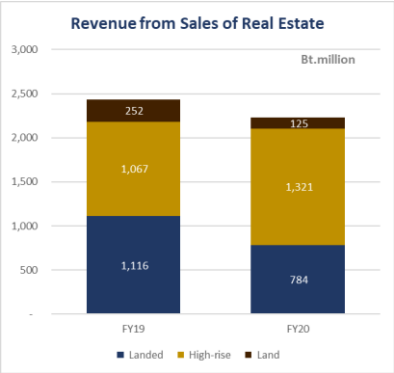
นอกจากนี้ เนอวานา เอเลเมนท์ ยังคงอยู่ในช่วงระหว่างการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัท ในระดับราคาที่สามารถจับต้องได้มากขึ้น เพื่อขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่บริษัทแม่เลือกจับกลุ่มลูกค้าระดับบน แต่ NVD ต้องการที่จะเปิดโอกาสในการขยายตลาดที่รองลงมาให้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งมีวัตถุประสงค์หลักคือการรับมือกับสถานการณ์

ปัจจุบัน เพิ่มความหลากหลายของสินค้าในการพัฒนาเชิง Township Development ซึ่งก็คือการบริหารจัดการที่ดินที่มีอยู่อย่างเหมาะสม (land bank) ต่อการพัฒนาโครงการระดับไฮ-เอนด์ต่อไป

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานสำหรับปี 2563 จำนวน 2,467 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ในแต่ละส่วนงานมีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

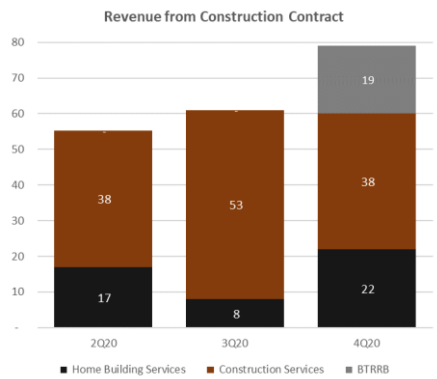
- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- **รายได้จากการขายสินค้า** ลดลงร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับปีก่อน



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายที่ดินในปี 2563 เทียบกับปี 2562 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงของแนวราบร้อยละ 30 ถูกชดเชยด้วยรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม

ถึงแม้จะยังมีผลกระทบหลังจากการระบาดของของเชื้อไวรัสโคโรน่า (COVID-19) ในไตรมาส 3/2563 บริษัทยังสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมบันยันทรีฯ ได้จำนวน 17 ยูนิต มูลค่ารวม 958 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้มี Backlog 2 ยูนิต ซึ่งเป็นยอดรอรับรู้รายได้ตั้งแต่ช่วงครึ่งปีแรก แต่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้เนื่องมาจากผลของการปิดประเทศ ตามที่ได้กล่าวถึงในคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการเมื่อช่วงครึ่งปีแรก ส่วนที่เหลือจำนวน 20 ห้องเป็นยอดขายที่เกิดขึ้นและโอนกรรมสิทธิ์ทันทีในไตรมาสที่ 3/2563 ถึงไตรมาส 4/2563

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แนวสูงสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 44 เป็นร้อยละ 59 ของรายได้รวม เป็นผลจากยอดขายของโครงการบันยันทรีฯ เนื่องจากชาวต่างชาติเล็งเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ในเมืองไทยมีความปลอดภัยทั้งในแง่ของการอยู่อาศัยและการลงทุน



รายได้จากสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยรายได้จากสัญญาก่อสร้างมาจาก 2 ส่วนหลักคือ :

1) งานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้าง (Construction of Built-to-order: BTO) ในโครงการของ NVD และโครงการ Turnkey ซึ่งเป็นการดำเนินงานในรูปแบบ Construction Service ให้แก่ลูกค้าภายในโครงการ และ

2) โครงการ Construction Service สำหรับลูกค้าองค์กรภายนอก สาเหตุหลักของรายได้จากสัญญาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นในปี 2564 ที่ผ่านมา เนื่องมาจากบริษัทได้ผ่านขั้นตอนการประมูลโครงการและทำสัญญากับลูกค้าในช่วงต้นปี และได้เริ่มดำเนินงานก่อสร้าง

อย่างเต็มที่ในไตรมาส 2 - 4 ของปี 2563 ทั้งนี้ โครงการหลักที่ได้เริ่มงานก่อสร้าง ได้แก่ งานรับจ้างก่อสร้างทาวน์เฮาส์ระดับราคา 2-3 ล้านบาทให้แก่ลูกค้าภายนอก บริเวณถนนเพชรเกษม และงานก่อสร้างสถานีจำหน่ายน้ำมัน บริเวณพื้นที่ปทุมธานี หนองแขม และนนทบุรี ซึ่งมียอดรอรับรู้รายได้จำนวน 17 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563

รายได้จากงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างมีแนวโน้มลดลงตามสัดส่วนของยอดขายบ้านที่ลดลง แต่อย่างไรก็ดี ยอดขายบ้านในโครงการประเภท Turnkey Solution ในโครงการ Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park จะเป็นอีกโครงการหนึ่งที่จะช่วยสนับสนุนรายได้จากสัญญาก่อสร้างให้เพิ่มมากขึ้น ยอดรอรับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างจำนวน 228 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 4/2563 โดยยอดรอรับรู้รายได้ร้อยละ 36 มาจากโครงการเนอวานา บียอนด์ บางนา-แอทยูพาร์ค

ในไตรมาส 4/2563 มีรายได้จากค่าก่อสร้างค่าตกแต่งห้องเพิ่มเติมของลูกค้าโครงการบันยันทรีฯ จำนวน 19 ล้านบาท

รายได้จากการขายสินค้า ลดลงร้อยละ 75 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายสินค้าหลักๆ ประกอบด้วยรายได้จากการจำหน่ายรั้วคอนกรีตสำเร็จรูปและโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป การเลื่อนเปิดขายโครงการของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นส่งผลให้รายได้จากการจำหน่ายรั้วคอนกรีตลดลง

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 1,698 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4 ซึ่งเป็นอัตราที่น้อยกว่าอัตราการลดลงของรายได้ ซึ่งลดลงร้อยละ 9 เนื่องจากบริษัทลดอัตรากำไรขั้นต้นลงเพื่อสร้างกระแสเงินสดรับให้มากขึ้นในสภาวะวิกฤติเช่นนี้ โดยต้นทุนขายรวม ประกอบด้วย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 1,496 ล้านบาท
- **ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง** จำนวน 187 ล้านบาท
- **ต้นทุนขายสินค้า** จำนวน 15ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละส่วนงาน

	FY19		FY20		%Change
	Bt.m	%	Bt.m	%	yoy
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,435	100%	2,230	100%	-8%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,523)	-63%	(1,496)	-67%	-2%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายอสังหาริมทรัพย์	**912**	**37%**	**734**	**33%**	**-20%**
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	187	100%	216	100%	16%
ต้นทุนการก่อสร้าง	(168)	-90%	(187)	-87%	11%
อัตรากำไรขั้นต้น: สัญญารับจ้างก่อสร้าง	**18**	**10%**	**29**	**13%**	**59%**
รายได้จากการขายสินค้า	85	100%	21	100%	-75%
ต้นทุนขายสินค้า	(69)	-81%	(15)	-71%	-78%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายสินค้า	**16**	**19%**	**6**	**29%**	**-63%**
อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม	**946**	**35%**	**769**	**31%**	**-19%**

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมปรับตัวลดลง จากร้อยละ 35 ในปี 2562 มาอยู่ที่ร้อยละ 31 ในปี 2563 โดยมีปัจจัยสำคัญจาก***อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์*** อัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 37 ในปี 2562 เป็นผลจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการบันยันทรีฯ ซึ่งเป็นส่วนประกอบหลักถึงเกือบร้อยละ 60 ของรายได้สำหรับงวด และผลจากรายได้การขายที่ดินตามกลยุทธ์สร้างมูลค่าสุงสุดของสินทรัพย์ (Asset Maximization Strategy) ซึ่งเป็นส่วนประกอบร้อยละ 6 ของรายได้สำหรับงวด สำหรับปี 2563 เศรษฐกิจที่อยู่ในช่วงขาลงจากการ

ระบาดของของเชื้อไวรัสโคโรน่า ทำให้บริษัทต้องเสนอโปรโมชั่นและราคาพิเศษให้กับลูกค้าในบางยูนิตเพื่อสร้างรายได้

อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานรับจ้างก่อสร้างปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากการได้รับสัญญาการก่อสร้างโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ ที่เริ่มก่อสร้างในช่วงไตรมาส 3 ปี 2563 และอีก 3 โครงการในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 ที่ผ่านมา ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่างานรับก่อสร้างโครงสร้างเครือข่ายโทรคมนาคมในภาคเหนือซึ่งดำเนินงานเกือบเสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้กำหนดไว้

อัตรากำไรขั้นต้นของการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูป (เช่น แผ่นคอนกรีต รั้วสำเร็จรูป) เพิ่มขึ้นจากเดิมที่อัตราร้อยละ 19 ในช่วงปี 2562 เป็นร้อยละ 29 ในปี 2563 แต่ยังคงคิดเป็นมูลค่าที่ไม่สูงนัก นอกจากนี้ จะมีรายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างก่อสร้างให้แก่ลูกค้าองค์กรภายนอก เป็นส่วนรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูปที่ใช้ในโครงการต่างๆ เหล่านั้น ซึ่งจะสามารถรับรู้รายได้ได้ในไตรมาสต่อๆ ไปอีกด้วย

รายได้อื่น โดยปกติประกอบด้วยค่าบริหารงานขาย และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ โดยรายได้หลักมาจาก 1) รายได้จากการริบเงินดาวน์ของลูกค้าโครงการบันยันทรี ซึ่งผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด จำนวน 6 ล้านบาท 2) รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 19 ล้านบาท และ 3) รายได้ค่าเช่าจากที่จอดรถอาคารแรกในซอยเฉยพ่วง ถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเริ่มดำเนินการเมื่อเดือนมกราคม และอาคารที่สองเริ่มดำเนินการเมื่อเดือนกันยายน ที่ผ่านมา จำนวน 7 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย สำหรับปี 2563 จำนวน 358 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับปี 2562 ที่จำนวน 474 ล้านบาท ซึ่งถือว่าลดลงมากกว่าเมื่อเทียบกับอัตราการลดลงของรายได้ที่ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเกิดขึ้นในสัดส่วนสัมพันธ์กับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขาย และร้อยละ 1 ของราคาประเมินราชการตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่ลดลง โดยในช่วงปีที่ผ่านมาทางบริษัทได้เน้นแนวทางการดำเนินงานทางการตลาดเป็นแบบออนไลน์มากขึ้น เนื่องจากการระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้สามารถลดค่าใช้จ่ายทางการตลาดลงได้จำนวนหนึ่ง

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2563 จำนวน 289 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 313 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสวัสดิการของพนักงาน และบริษัทได้ตั้งสำรองสำหรับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้น จำนวน 15 ล้านบาท ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน (TFRS 9) ที่เริ่มใช้ในปีนี้ นอกจากนี้ บริษัทได้พิจารณาตั้งสำรองค่าเผื่อสินค้าที่เคลื่อนไหวช้าและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ใช้สำหรับโครงการที่มัลดีฟส์ จำนวนรวมประมาณ 23 ล้านบาทในไตรมาส 4/2563 ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 อีกด้วย

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2563 จำนวน 119 ล้านบาท สูงขึ้นร้อยละ 39 จากจำนวน 85 ล้านบาท ในปี 2562 โดยสาเหตุหลักมาจากจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน (ปี 2563 จำนวน 7,013 ล้านบาท และปี 2562 จำนวน 6,690 ล้านบาท)

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นไปตามผลประกอบการ

กำไรเบ็ดเสร็จรวม

ปี 2563 บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จรวมอยู่ที่จำนวน 21 ล้านบาท ลดลงจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมในปี 2562 จำนวน 101 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมากจากสถานการณ์การระบาดอย่างรุนแรงของเชื้อไวรัสโคโรน่า (COVID-19) และสภาวะถดถอยของเศรษฐกิจ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงิน	YE19		YE20		Changes from YE	
	Bt.m	%	Bt.m	%	Bt.m	%
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	372	3%	137	1%	(235)	-63%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	538	4%	269	2%	(269)	-50%
สินค้าคงเหลือ	2,676	21%	2,929	23%	253	9%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,504	50%	6,686	53%	182	3%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	44	0%	33	0%	(11)	-26%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	31	0%	8	0%	(23)	-75%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36	0%	38	0%	2	7%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**10,201**	**79%**	**10,100**	**80%**	**(101)**	**-1%**
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	33	0%	29	0%	(4)	-11%
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	242	2%	242	2%	-	0%
ที่ดินรอการพัฒนา	1,311	10%	885	7%	(425)	-32%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	560	4%	458	4%	(102)	-18%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	-	0%	311	2%	311	100%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	30	0%	28	0%	(2)	-7%
ค่าความนิยม	332	3%	332	3%	-	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	110	1%	151	1%	41	38%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	80	1%	105	1%	25	31%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**2,697**	**21%**	**2,540**	**20%**	**(156)**	**-6%**
รวมสินทรัพย์	**12,898**	**100%**	**12,640**	**100%**	**(258)**	**-2%**

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 12,640 ล้านบาท ลดลงจำนวน 258 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 คิดเป็นอัตราร้อยละ 2 โดยมีรายการที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือและต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก 1) ต้นทุนการพัฒนาโครงการของโครงการใหม่ที่คาดว่าจะเปิดขายในปี ได้แก่ โครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น บ้านเดี่ยว 3 ชั้นรูปแบบใหม่ ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า และ 2) โครงการ Township ในย่านบางนา ซึ่งประกอบด้วยโครงการเนอวานา เอเลเม้นท์ บางนา และโครงการเนอวานา บียอนด์ บางนา-แอท ยู พาร์ค รวมถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการเดอะโมสท์ อิสรภาพ คอนโดมิเนียมแบบ Low-rise โครงการแรกของทางบริษัท โดยคาดการณ์ว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าได้ในไตรมาส 1/2564 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

- การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ เป็นผลสุทธิของการเพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทใหม่ของห้องชุดในโครงการบันยันทรีฯ ฝั่งทิศเหนือจากเดิมจัดประเภทอยู่ในต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาเป็นสินค้าคงเหลือเมื่อห้องชุดพร้อมขาย และผลจากการลดลงของสินค้าคงเหลือในโครงการต่าง ๆ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในงวดนี้
- การลดลงของต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นผลมาจาก
    - การจัดประเภทใหม่ของโครงการบันยันทรีฯ ฝั่งทิศเหนือ
    - การซื้อที่ดินใหม่สำหรับพัฒนาโครงการ เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา(ถนนสุคนธสวัสดิ์) มูลค่า 347 ล้านบาท
    - การจัดประเภทใหม่ของที่ดินบริเวณบางรักใหญ่จากที่ดินรอการพัฒนา เป็น ต้นทุนการพัฒนาโครงการ

- เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ (CAPEX) ได้แก่ โครงการในบริเวณ Township บางนา จำนวน 2 โครงการ (เนอวานา บียอนด์ บางนา-แอทยู พาร์ค และเนอวานา เอเลเม้นท์ บางนา) โครงการเดอะโมส อิสรภาพ และโครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น บริเวณถนนศรีนครินทร์-พระราม 9 (กรุงเทพกรีฑาตัดใหม่)

- สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Right-of-use assets) เพิ่มขึ้นจากการปรับมาใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (TFRS 16)

งบแสดงฐานะการเงิน	YE19		YE20		Changes from YE	
	Bt.m	%	Bt.m	%	Bt.m	%
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	2,168	17%	2,202	17%	34	2%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	469	4%	417	3%	(52)	-11%
เจ้าหนี้ค่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	503	4%	-	0%	(503)	-100%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	2,055	16%	667	5%	(1,388)	-68%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	125	1%	115	1%	(10)	-8%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	161	1%	204	2%	43	27%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	43	0%	63	0%	20	46%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	85	1%	47	0%	(38)	-45%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**5,609**	**43%**	**3,715**	**29%**	**(1,894)**	**-34%**
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	2,467	19%	4,144	33%	1,677	68%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	38	0%	46	0%	8	21%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**2,505**	**19%**	**4,190**	**33%**	**1,685**	**67%**
รวมหนี้สิน	**8,114**	**63%**	**7,905**	**63%**	**(209)**	**-2.6%**
รวมส่วนของเจ้าของ	**4,784**	**37%**	**4,735**	**37%**	**(49)**	**-1.0%**
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	**12,898**	**100%**	**12,640**	**100%**	**(258)**	**-2.0%**
หมายเหตุ:						
รวมเจ้าหนี้ค่าที่ดิน	*503*	*4%*	*0*	*0%*	*(446)*	*-89%*
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	*6,690*	*52%*	*7,013*	*53%*	*392*	*6%*

ภาระหนี้สิน

ภาระหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 7,905 ล้านบาท ลดลงจำนวน 209 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 จากจำนวน 8,114 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 ทั้งนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมเพิ่มขึ้น 392 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 เป็นผลสุทธิมาจาก

การเปลี่ยนแปลงจากหนี้สินระยะสั้นเป็นหนี้สินระยะยาว

- บริษัท ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว (NVD 1/2563) วงเงิน 1,000 ล้านบาท อายุ 2 ปี เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนด เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2563
- บริษัทฯ ได้รับวงเงินกู้ยืมจำนวน 283 ล้านบาท อายุ 1 ปี เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนด เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2563

การเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

- วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 369 ล้านบาท สำหรับที่ดินจำนวน 71.5 ไร่ บริเวณถนนกรุงเทพกรีฑา เพื่อชำระตั๋วสัญญาใช้เงินอาวัลโดยธนาคารพาณิชย์ที่ครบกำหนดในไตรมาส 1/2563
- วงเงินสินเชื่อใหม่จากสถาบันการเงิน จำนวน 150 ล้านบาท
- การเพิ่มขึ้นของการเบิกเงินกู้โครงการ ส่วนมากมาจากโครงการเนอวานา เอเลเม้นท์ บางนา โครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น โครงการอาคารจอดรถ ซอยเฉยพ่วง และโครงการเดอะโมสท์ อิสรภาพ
- วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 240 ล้านบาท สำหรับซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา (ถนนสุคนธสวัสดิ์)

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือการลดลงของเจ้าหนี้ค่าที่ดินจำนวน 446 ล้านบาท จากการจัดประเภทใหม่ของหนี้สินในส่วนเจ้าหนี้ค่าที่ดินจำนวนเงิน 446 ล้านบาท ของที่ดินเนื้อที่ 71.5 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ด้านเหนือของที่ดินบริเวณกรุงเทพกรีฑา จากหนี้สินระยะสั้นเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย โดยบริษัทรับโอนที่ดินดังกล่าวมาเมื่อไตรมาส 1/2561 และจ่ายค่าที่ดินด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินที่อาวัลโดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งตั๋วดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในไตรมาส 1/2563 ที่ผ่านมา ดังนั้นเจ้าหนี้ค่าที่ดินจึงถูกทดแทนด้วยวงเงินกู้เพื่อซื้อที่ดินตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

ง) การวิเคราะห์สภาพคล่องและกระแสเงินสดของกิจการ

หน่วย: ล้านบาท งบการเงินรวม สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 63
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียน	661.6	291.2	305.3
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(2,265.0)	(1,163.2)	(282.7)
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(361.4)	(325.9)	(42.9)
กระแสเงินสดได้มา/(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,738.5	756.9	(42.2)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	112.2	(732.2)	(367.7)
เงินสดเพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	991.6	1,103.8	371.5
เงินเบิกเกินบัญชี	-	-	133.16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	**1,103.8**	**371.5**	**137.0**

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทสำหรับปี 2563 จำนวน 282.7 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สำหรับซื้อที่ดินและงานก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ โดยหลักเป็นส่วนของโครงการบ้านเดี่ยวและโครงการในบริเวณถนนบางนา กิ่งแก้ว เช่น โครงการเนอวานา บียอนด์ บางนา-แอทยูพาร์ค และโครงการเนอวานา อิลิเม้นท์ บางนา ซึ่งจะลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนเนื่องจาก ในปี 2563 มีการรับโอนที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา เนื้อที่รวม 21.2 ไร่ บนถนนสุคนธสวัสดิ์ เมื่อไตรมาส 3/2563 ที่ผ่านมา และส่วนต้นทุนในการพัฒนาโครงการ โดยส่วนใหญ่เป็นของโครงการเนอวานา เอเลเม้นท์ บางนา โครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น และโครงการเดอะโมสท์ อิสรภาพ ที่จะแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าภายในต้นปี 2564

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดใช้ไปสุทธิในกิจกรรมลงทุนสุทธิใช้ไป 42.9 ล้านบาท รายการหลัก ได้แก่ กระแสเงินสดจ่ายในการลงทุนในโครงการที่จอดรถบริเวณซอยเฉยพ่วงซึ่งแล้วเสร็จพร้อมดำเนินการช่วงต้นปี 2563 และเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพื่อการดำเนินกิจการที่ประเทศมัลดีฟส์ ในส่วนของโรงงานผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 42.2 ล้านบาท โดยหลักมาจากกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 286.6 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 35.58 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนค่าที่ดินและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

จ) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ 2.7 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.8 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลมาจากการชำระคืนหุ้นกู้มูลค่า 1,283 ล้านบาท และต่ออายุใหม่หุ้นกู้ใหม่มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุหุ้นกู้ 2 ปี และวงเงินสินเชื่อใหม่จากสถาบันการเงินจำนวน 283 ล้านบาท ในเดือน มิถุนายน 2563

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงจากร้อยละ 35 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 31 ในปี 2563 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ทั้งที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดโครงการบันยันทรีฯ ที่มีอัตรากำไรค่อนข้างดี แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการอื่นๆ ที่มีการจัดแคมเปญราคาพิเศษสำหรับบางโครงการ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงค่อนข้างมาก ตั้งแต่ช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ที่เริ่มมีการ Lock down จากผลกระทบของ COVID-19 ส่วนอัตรากำไรสุทธิของบริษัทลดลงเป็นร้อยละ 1 จากกำไรสุทธิในอัตราร้อยละ 4 ในปี 2562 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 และผลจากการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายต่างๆ ในไตรมาส 4 ปี 2563 ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็น 1.7 เท่า ใกล้เคียงเดิม ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.3 เท่า เป็น 1.5 เท่า โดยหลักเป็นผลจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสำหรับค่าที่ดินเนื้อที่ 71.5 ไร่ และวงเงินกู้สินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตามที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น

จ) ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

1) นโยบายของภาครัฐ

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

2) ความผันผวนทางเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจน

ความผันผวนทางเศรษฐกิจและความไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางการเมืองที่ยังไม่ชัดเจน ซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เนื่องจากผู้บริโภคที่มีความไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจและการเมือง อาจชะลอการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไป

3) นโยบายในการปล่อยสินเชื่อรายย่อยของธนาคารที่มีความเข้มงวดมากขึ้น

นโยบายในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารที่เข้มงวดมากขึ้นเพื่อป้องกันไม่ให้ยอดหนี้เสีย (NPL) เพิ่มสูงขึ้น จากปัญหาการปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัทไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในงบการเงินได้ อย่างไรก็ดี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทเป็นตลาดระดับกลาง-ระดับบน ซึ่งได้รับผลกระทบจากประเด็นนี้ไม่มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มอื่น ซึ่งมักให้ความสำคัญกับคุณภาพและความโดดเด่นของโครงการมากกว่าระดับราคา

4) การจัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนในการจัดหาที่ดิน การลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคและงานก่อสร้างบ้านลูกค้าในช่วงเริ่มต้นโครงการค่อนข้างสูง บริษัทจึงจำเป็นต้องมีการใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนและบริหารจัดการสภาพคล่องทางการเงินที่เหมาะสม ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ การเมืองทั้งในและต่างประเทศ อาจส่งผลให้สถาบันการเงินต่างๆ เพิ่มความเข้มงวดของเกณฑ์ในการพิจารณาให้สินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยมากขึ้น อย่างไรก็ดี สภาวะเศรษฐกิจและมาตรการรัฐในปัจจุบันส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ และน่าจะมีส่วนช่วยสนับสนุนการตัดสินใจของผู้บริโภคได้มากขึ้น

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