

ที่ CS/001/08/2564

6 สิงหาคม 2564

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา ไดอิ”) ครั้งที่ 10/2564 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน								สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่					
	ไตรมาส 2/2563		ไตรมาส 1/2564		ไตรมาส 2/2564		%เปลี่ยนแปลง		30-มิ.ย.-63		30-มิ.ย.-64		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	
รายได้:														
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	280	84%	694	94%	731	92%	161%	5%	599	89%	1,425	93%	138%	
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	55	16%	46	6%	64	8%	16%	38%	75	11%	110	7%	47%	
รวมรายได้	335	100%	741	100%	795	100%	137%	7%	674	100%	1,535	100%	128%	
ต้นทุน:														
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	216	77%	473	68%	459	63%	112%	-3%	407	60%	932	61%	129%	
ต้นทุนการก่อสร้าง	44	80%	28	61%	57	90%	31%	102%	62	9%	86	6%	39%	
รวมต้นทุน	260	78%	501	68%	517	65%	99%	3%	469	70%	1,017	66%	117%	
กำไรขั้นต้น	75	22%	240	32%	278	35%	271%	16%	205	30%	518	34%	152%	
รายได้อื่น	16	5%	18	2%	14	2%	-14%	-23%	34	5%	32	2%	-6%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(50)	-15%	(69)	-9%	(85)	-11%	70%	23%	(132)	-20%	(154)	-10%	17%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(53)	-16%	(74)	-10%	(136)	-17%	157%	83%	(100)	-15%	(210)	-14%	109%	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	(1)	0%	0	0%	0	0%	114%	-49%	(1)	0%	1	0%	207%	
ต้นทุนทางการเงิน	(29)	-9%	(31)	-4%	(33)	-4%	17%	9%	(59)	-9%	(64)	-4%	10%	
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(42)	-12%	85	11%	38	5%	191%	-55%	(51)	-8%	123	8%	340%	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0	0%	0	0%	(3)	0%	-100%	-100%	0	0%	(3)	0%	-100%	
ภาษีเงินได้	7	2%	(23)	-3%	(25)	-3%	-455%	-9%	9	1%	(49)	-3%	-663%	
กำไรสำหรับปี	(34)	-10%	61	8%	9	1%	126%	-85%	(42)	-6%	70	5%	266%	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	0	0%	0	0%	0%	0%	(6)	-1%	0	0%	100%	
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	(34)	-10%	61	8%	9	1%	126%	-85%	(48)	-7%	70	5%	247%	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี														
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(31)	-9%	41	6%	(4)	0%	88%	-109%	(41)	-6%	37	2%	191%	
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3)	-1%	21	3%	13	2%	498%	-38%	(2)	0%	33	2%	2250%	

NVD รายงานยอดรายได้รวมไตรมาส 2/2564 จำนวน 795 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 137 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีกำไรสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ในไตรมาส 2/2564 จำนวน (4) ล้านบาท เทียบกับจำนวน (31) ล้านบาท ในไตรมาส 2/2563 และจำนวน 41 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2564 สำหรับผลประกอบการงวด 6 เดือน รายได้รวมในครึ่งปีแรกของปี 2564 จำนวน 1,535 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา จำนวน 674 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 128 โดยกำไรสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 จำนวน 37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก (41) ล้านบาท เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2563 ผลการดำเนินงานในไตรมาส 1/2564 ที่เข้มแข็ง ประกอบกับการขายที่ดินบางแปลงในไตรมาส 2/2564 เพื่อปรับโครงสร้างของงบดุล เป็นปัจจัยผลักดันหลักของผลประกอบการในช่วงครึ่งปีแรก



NIRVANA DAIRI
FY21 Strategic Direction
 Focus & Tolerate Challenges Surrounding Existing & New Businesses

Product	Efficiency	Opportunities
 <ul style="list-style-type: none"> Leverage on leadership in Natural Modern Segment Focus on landed residentials Emphasis on Township Development 	 <ul style="list-style-type: none"> Inventory & Landbank Management Asset-Liability Rebalance 	 <ul style="list-style-type: none"> Partnerships & Collaborations for New Businesses (recurring incomes)

Balance-sheet Reformation Commenced

ผลจากการที่ได้ขับเคลื่อนธุรกิจผ่านวิกฤติการระบาดของโควิด-19 ตลอดทั้งปี 2563 ที่ผ่านมา ทำให้เราตระหนักว่ากลยุทธ์หลักในปี 2564 คือการเร่งเพิ่มประสิทธิภาพให้สูงขึ้นในหลายๆด้าน NVD ได้สื่อสารมาตั้งแต่ต้นปีแล้วว่า จะมีการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และสำหรับ NVD นอกเหนือจากผลกระทบของโควิด-19 แล้ว การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นเมื่อต้นปี 2564 ส่งผลให้ค่าเฉลี่ยต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ดังนั้นการปรับโครงสร้างและเร่งสร้างสมดุลระหว่าง สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท ถือเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องได้รับการบริหารจัดการ

ในด้านของสินทรัพย์ NVD ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 2 แปลงในไตรมาส 2/2564 แปลงแรก เป็นที่ดินขนาด 4.5 ไร่ ซึ่งอยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ใกล้กับสถานีบางรักใหญ่ ที่ดินแปลงนี้ถูกบันทึกอยู่ในงบดุล จากกระบวนการรวบรวมกิจการระหว่าง บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับ บริษัท ไตอิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เมื่อต้นปี 2560 ด้วยขนาดที่ดินแปลงนี้เหมาะกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูงเท่านั้น และถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ในงบดุลที่ราคาประเมินของตลาดในขณะนั้น

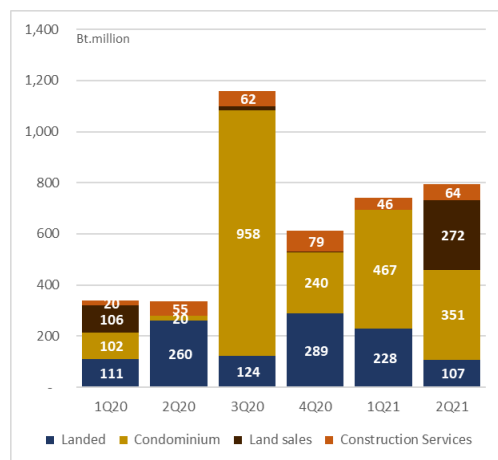
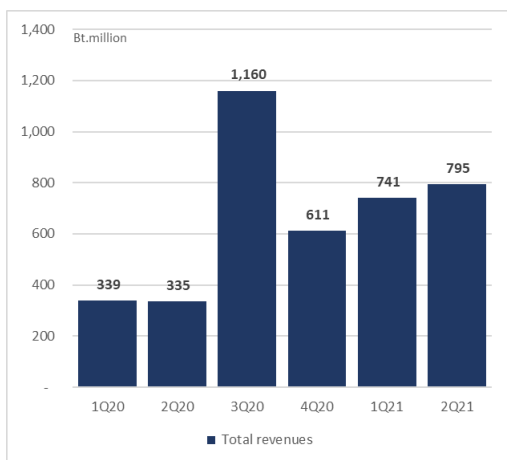
จากการระบาดของโควิด-19 ที่ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้นเรื่อยๆ NVD จึงตัดสินใจขายที่ดินแปลงดังกล่าว แทนที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูงท่ามกลางความเสี่ยงในปัจจุบัน ซึ่งอาจจะมีผลกระทบเชิงลบ ต่ออัตราผลตอบแทนในอนาคต ดังนั้น จึงมีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในไตรมาส 2/2564 นี้ โดยมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อในไตรมาส 3/2564 และด้วยราคาขายที่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี จึงเหตุให้บริษัทจะต้องแสดงมูลค่าของสินค้าคงเหลือด้วยมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ในไตรมาส 2/2564 นี้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (IFRS 9) ดังนั้นการขาดทุนจากค่าเผื่อสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินจำนวน 56.7 ล้านบาท เกิดจากการปรับลดราคาตามมูลค่ายุติธรรม และได้รับรู้ขาดทุนนี้ไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จึงเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ค่าใช้จ่ายบริหารในไตรมาส 2/2564 สูงขึ้นผิดปกติ

ที่ดินแปลงที่สอง เป็นที่ดินขนาด 10 ไร่ บริเวณด้านใต้ของถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ (ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า) สาเหตุของการขายที่ดินแตกต่างกับแปลงแรก เนื่องจากการขายที่ดินแปลงนี้ เป็นการขายที่ดินเพียงเล็กน้อยบางส่วนของที่ดินรอกการพัฒนาของบริษัทในบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑา ถือเป็นกระจายพื้นที่ไปในบริเวณอื่นมากขึ้น จากเดิม NVD มีพื้นที่ดินรอกพัฒนาบริเวณกรุงเทพกรีฑารวมประมาณ 210 ไร่ เงินที่ได้จากการขายที่ดิน 10 ไร่ นี้ จะถูกนำไปใช้ซื้อที่ดินแปลงใหม่ในย่านอื่น ที่มีศักยภาพสูงเช่นกัน เพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่น่าเสนอผลิตภัณฑ์ที่แตกต่าง และน่าจะเหมาะสมกับสภาวะในปัจจุบัน ผลพลอยได้จากการขายที่ดินแปลงนี้ ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2/2564 ยังคงเข้มแข็งต่อเนื่อง และด้วยต้นทุนที่ดินที่ค่อนข้างต่ำ ทำให้มีอัตรากำไรที่สูงเพียงพอที่สามารถช่วยลดผลกระทบจากการขาดทุนทางด้านบัญชีจากการขายที่ดินในแปลงแรก ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ในด้านของหนี้สิน เมื่อเดือน มิถุนายน 2564 ที่ผ่านมา NVD ได้เสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว (NVD 1/2564) ชนิดให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนก่อนกำหนด และมีหลักประกัน (Callable and Secured Debentures) วงเงิน 1,000 ล้านบาท ครบกำหนดชำระในปี 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ และหุ้นกู้เดิมบางส่วน และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีที่ดินเนื้อที่ 39 ไร่ บริเวณด้านเหนือของถนนกรุงเทพกรีฑาเป็นหลักประกัน ที่ดินรอกพัฒนาบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑาเป็นสินทรัพย์ของบริษัทที่มีศักยภาพสูง และเนื่องจากมูลค่าราคาตลาดปัจจุบันที่สูงกว่าราคาต้นทุนอยู่ค่อนข้างมาก การออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ ถือเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดในการปรับใช้สินทรัพย์ที่มีศักยภาพและมูลค่าสูง ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นในด้านของเงินทุนจากการกู้ยืม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อเทียบกับ เงินกู้ที่ถูกชำระคืน ซึ่งมีอัตราส่วนของหนี้ต่อมูลค่าหลักประกันที่ต่ำมาก ที่ถูกชำระคืน ซึ่งเทียบเท่ากับเงินทุนหมุนเวียนในกิจการเพิ่มสูงขึ้น

Resumed Pressures on Residential Revenues

ในขณะที่รายได้รวมมีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ทั้งแนวราบและแนวสูงในไตรมาส 2/2564 ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 107 ล้านบาท และแนวสูงจำนวน 351 ล้านบาท รายได้ทั้งสองส่วนนี้ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน จากนโยบายการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวด ซึ่งส่งผลทำให้ความสามารถในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าน่าลดลง



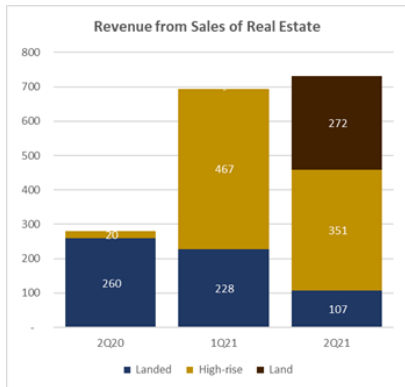
แต่อย่างไรก็ตาม รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคอนโดมิเนียมปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลจากการกระจายสัดส่วนในการพัฒนาคอนโดมิเนียม ในโครงการ theMOST Issaraphap โครงการคอนโดมิเนียม แนวราบ โครงการแรก ที่มีลักษณะเฉพาะตัว ในราคาที่สามารถจับต้องได้ ก่อสร้างแล้วเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้าในเดือนมีนาคม 2564 ที่ผ่านมา โครงการคอนโดมิเนียมทั้งสองโครงการของ NVD มีจุดเด่นเฉพาะตัว กล่าวคือ BTRRB เป็นคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยในใจกลางเมืองแต่มีความเงียบสงบ มีความเป็นส่วนตัวและไม่แออัด ในขณะที่ theMOST เป็นคอนโดมิเนียม ใกล้โรงพยาบาลศิริราช ซึ่งเหมาะสำหรับบุคลากรทางการแพทย์และ/หรือครอบครัวของผู้ป่วยระยะยาวที่ต้องการที่พักอาศัยใกล้โรงพยาบาล และด้วยจุดขายพิเศษนี้ คาดว่าจะทำให้โครงการคอนโดมิเนียมทั้งสอง มียอดขายได้แม้ในสถานการณ์ที่ไม่เอื้ออำนวยเช่นนี้ ดังเช่นที่ได้เคยปรากฏมาแล้วในไตรมาส 3/2563 และไตรมาส 1/2564 ที่ผ่านมา ดังนั้นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งสองโครงการ คาดว่าจะยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัท ท่ามกลางภาวะตลาดที่ยากลำบากเช่นในปัจจุบัน

รายได้

NVD มีรายได้รวมในไตรมาส 2/2564 ของทุกส่วนงานจำนวน 795 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 137 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้เพิ่มขึ้นทั้งสองส่วน ดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** เพิ่มขึ้นร้อยละ 161 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 1/2564 **รายได้จากการขายสินค้า** ถูกจัดประเภทใหม่ โดยให้รวมอยู่กับ**รายได้อื่น** ในช่วงที่ผ่านมา การขายสินค้าวัสดุก่อสร้างของ NVD (เช่น รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป โครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป) เป็นการขายสินค้าพร้อมการบริการติดตั้ง ทำให้การรับรู้รายได้ของสินค้าประเภทนี้ ถูกบันทึกเป็นรายได้บรรทัดที่สอง ซึ่งก็คือ รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ในขณะที่การขายเฉพาะสินค้าในลักษณะเดิมที่ไม่มีการบริการติดตั้ง มีสัดส่วนที่ลดต่ำลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งหมดของบริษัท ดังนั้น รายได้จากการขายสินค้าในลักษณะเดิมในไตรมาสนี้ มีมูลค่ารวมเพียงแค่ประมาณ 0.4 ล้านบาท จึงถูกจัดประเภทใหม่ โดยไปรวมกับรายได้อื่น (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หัวข้อที่ 17)



ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ส่วนโครงการคอนโดมิเนียม BTRRB สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้จำนวน 4 ยูนิต คิดเป็นร้อยละ 28 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ theMOST สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน 39 ยูนิต หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาสนี้ โครงการคอนโดมิเนียมทั้งสองโครงการของ NVD มีจุดขายที่ชัดเจนในสภาวะที่เกิดการระบาดอย่างรุนแรง ของโควิด-19 ในขณะนี้ ด้วยเหตุที่ว่า BTRRB เป็นโครงการที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองที่เงียบสงบ ที่มีความส่วนตัว แต่ยังคงอยู่ในแหล่งชุมชนใกล้กับพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ในขณะที่ theMOST ตั้งอยู่ใกล้กับแหล่งที่ทำงานของบุคลากรทางการแพทย์ ซึ่งกำลังปฏิบัติการกันอย่างหนักในขณะนี้

นอกจากนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบได้รับผลกระทบหนักที่สุด คิดเป็นร้อยละ 59 ถ้าเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน และร้อยละ 53 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ถึงแม้ว่าความสนใจทาวน์โฮม ในโครงการ Nirvana DEFINE Srinakarin-Rama9 ยังคงอยู่ในระดับที่น่าพอใจ ในสถานการณ์เช่นนี้ แต่ความเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อส่งผลให้ลูกค้าถูกปฏิเสธการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้ โครงการ Nirvana ELEMENT Bangna ได้รับผลกระทบจากการสั่งหยุดงานก่อสร้าง ส่งผลให้งานก่อสร้างเลื่อนออกไป ไม่สามารถส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้าได้



รายได้จากสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน โดยรายได้จากสัญญาก่อสร้าง แบ่งได้เป็น 2 ส่วนหลักๆ คือ

- 1) งานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้าง (Built-to-order: BTO) ในโครงการของ NVD และโครงการ Turnkey ซึ่งเป็นการดำเนินงานในรูปแบบ Home Building Service ให้แก่ลูกค้าภายในโครงการ และ
- 2) โครงการ Construction Service สำหรับลูกค้าองค์กรภายนอก

รายได้จากงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 25 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากความคืบหน้าของงานก่อสร้างบ้านสั่งสร้างเป็นหลัก จากสองโครงการ Turnkey Solution Projects คือ โครงการ Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park และ Nirvana ICON Pinklao โดย ณ สิ้นไตรมาส 2/2564 ยอด Backlog โดยรวมของทุกๆ โครงการรวมกันอยู่ประมาณ 197 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในไตรมาสถัดๆ ไป ตามความคืบหน้างานก่อสร้าง

รายได้จากสัญญาก่อสร้างกับลูกค้าองค์กรภายนอก เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 163 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งรายได้ในกลุ่มนี้ประกอบด้วย งานรับจ้างก่อสร้าง ทั้งที่เป็นที่พักอาศัยและงานก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย และเพื่อเป็นการเพิ่มการใช้สินค้าคอนกรีตและการใช้กำลังการผลิตของโรงงาน กลุ่มบริษัท ได้มีการรับจ้างก่อสร้างที่พักอาศัยให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ตลอดจนการรับจ้างก่อสร้างอาคารที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย เช่น อาคารรีสอร์ท อาคารโครงสร้างเครือข่ายโทรคมนาคม และสถานบริการน้ำมัน ซึ่งงานก่อสร้างบางส่วนแล้วเสร็จ สามารถส่งมอบให้กับลูกค้า และทยอยรับรู้รายได้แล้ว ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงดำเนินการยื่นขออนุมัติโครงการ เพื่อรับงานก่อสร้างเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง โดยหวังให้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ช่วยลดความผันผวนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้บ้าง

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2/2564 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 517 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 459 ล้านบาท
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 57 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละส่วนงาน	ไตรมาส 2/2563		ไตรมาส 1/2564		ไตรมาส 2/2564		%เปลี่ยนแปลง		6เดือน 2563		6เดือน 2564		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	280	100%	694	100%	731	100%	161%	5%	599	100%	1,425	100%	138%	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(216)	-77%	(473)	-68%	(459)	-63%	112%	-3%	(407)	-68%	(932)	-65%	-129%	
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายอสังหาริมทรัพย์	64	23%	222	32%	271	37%	326%	22%	192	32%	493	35%	157%	
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	55	100%	46	100%	64	100%	16%	38%	75	100%	110	100%	47%	
ต้นทุนการก่อสร้าง	(44)	-80%	(28)	-61%	(57)	-90%	31%	102%	(62)	-82%	(86)	-78%	-39%	
อัตรากำไรขั้นต้น: สัญญาจ้างก่อสร้าง	11	20%	18	39%	6	10%	-42%	-64%	13	18%	24	22%	80%	
อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม	75	22%	240	32%	278	35%	271%	16%	205	30%	518	34%	152%	

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในไตรมาส 2/2564 ปรับตัวดีขึ้นที่ร้อยละ 35 จากร้อยละ 22 ในไตรมาส 2/2563 และจากร้อยละ 32 ในไตรมาส 1/2564 การเติบโตของอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสที่ผ่านมา โดยในไตรมาส 2/2564 อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้การขายที่ดินบริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ขนาดเนื้อที่ 10 ไร่ (คิดเป็นร้อยละ 37 ของรายได้รวมสำหรับงวด) และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ BTRRB และ theMOST ที่มีอัตรากำไรค่อนข้างสูง (คิดเป็นร้อยละ 48 ของรายได้สำหรับงวด) ส่วนรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ แนวราบที่มีอัตรากำไรค่อนข้างต่ำ มีการโอนกรรมสิทธิ์เป็นส่วนน้อย ประมาณร้อยละ 15 ของรายได้ในไตรมาส 2/2564

ในขณะเดียวกัน อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานรับจ้างก่อสร้างปรับตัวลดลงระหว่างงวด โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัตถุดิบ ร่วมกับการรับจ้างก่อสร้างให้กับบุคคลภายนอกที่มีสัดส่วนค่อนข้างสูง อัตรากำไรขั้นต้นของ

ส่วนงานรับจ้างก่อสร้างที่ค่อนข้างต่ำ เป็นแผนในการเพิ่มปริมาณการขายสินค้า และกำลังการผลิตของโรงงานที่นครปฐม

รายได้อื่น โดยปกติประกอบด้วยรายได้จากดอกเบี้ยรับ การค่าบริหารจัดการ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ รายได้อื่นของไตรมาส 2/2564 มาจาก 1) รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 4.8 ล้านบาท 2) รายได้จากค่าบริหารจัดการ 4.3 ล้านบาท (รวมรายได้จากอาคารที่จอดแล้วจร) และ 3) รายได้ค่าเช่า จำนวน 1.1 ล้านบาท จากค่าเช่าบ้านตัวอย่าง G406 บริเวณพระราม 9 และโอมออฟฟิส ในโครงการ Nirvana @WORK Ladprao-Kaset Navamin ส่วนรายได้จากการขายสินค้า ถูกจัดให้มาอยู่ในรายได้อื่น ตั้งแต่ไตรมาส 1/2564 จำนวนเล็กน้อยเพียง 0.37 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นในไตรมาสนี้

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับไตรมาส 2/2564 จำนวน 85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ สาเหตุหลักมาจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเกิดขึ้นในสัดส่วนสัมพันธ์กับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขาย และร้อยละ 1 ของราคาประเมินราชการ ตามลำดับ และค่านายหน้าจากการขายที่ดินบริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ทำให้ค่าใช้จ่ายการขายเพิ่มสูงขึ้น บริษัทเน้นในการทำการตลาดดิจิทัลมากขึ้น ตั้งแต่เกิดการระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้สามารถลดค่าใช้จ่ายทางการตลาดลดลงได้จำนวนหนึ่ง

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 2/2564 จำนวน 136 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 157 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 83 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงทางบัญชีของสินค้าคงเหลือจากการขายที่ดินที่กำลังจะเกิดขึ้นที่ราคาขายต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี ตามที่ได้กล่าวก่อนหน้าในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 7 การขาดทุนจากค่าเผื่อสำหรับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของที่ดินเนื้อที่ 4.5 ไร่ บริเวณบางรักใหญ่ จำนวน 56.7 ล้านบาท เกิดจากการปรับลดราคาตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ และได้รับรู้ขาดทุนนี้ไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9) การขาดทุนจากค่าเผื่อสำหรับมูลค่าสุทธิถูกบันทึกในไตรมาสนี้ ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในไตรมาส 3/2564 นอกจากนี้ บริษัทมี

การตั้งสำรองมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของวัตถุดิบและสินค้าคงเหลือที่บริษัทได้นำไปลงทุนสำหรับงานก่อสร้างโรงแรมที่พักในประเทศมัลดีฟส์ โดยผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งส่งผลต่อธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นเหตุให้การลงทุนก่อสร้างดังกล่าวชะลอตัวตามไปด้วย

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2/2564 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยถ้าเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ถึงแม้ว่าจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนลดลง แต่การปรับเปลี่ยนโครงสร้างผู้ถือหุ้นส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินเล็กน้อย ตามที่กล่าวข้างต้น

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 จำนวน 12,312 ล้านบาท ลดลงจำนวน 329 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 คิดเป็นอัตราร้อยละ 3 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-63		30-มิ.ย.-64		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	137	1%	494	4%	357	261%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	271	2%	196	2%	(76)	-28%
สินค้าคงเหลือ	2,929	23%	3,129	25%	200	7%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,686	53%	5,953	48%	(733)	-11%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	30	0%	19	0%	(11)	-37%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	8	0%	-	0%	(8)	-100%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	38	0%	19	0%	(19)	-51%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,100	80%	9,810	80%	(290)	-3%
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะผูกพัน	29	0%	24	0%	(5)	-17%
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่น	-	0%	2	0%	2	100%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	242	2%	242	2%	-	0%
ที่ดินรอการพัฒนา	885	7%	885	7%	0	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	458	4%	423	3%	(35)	-8%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	311	2%	296	2%	(14)	-5%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	28	0%	25	0%	(3)	-10%
ค่าความนิยม	332	3%	332	3%	(0)	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	152	1%	152	1%	1	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	105	1%	121	1%	16	15%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,541	20%	2,502	20%	(38)	-2%
รวมสินทรัพย์	12,641	100%	12,312	100%	(329)	-3%

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจำนวน 357 ล้านบาท จากการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว (NVD 1/2564) ชนิดให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนก่อนกำหนด และมีหลักประกัน (Callable and Secured Debentures) วงเงิน 1,000 ล้านบาท ครบกำหนดชำระในปี 2566 เมื่อเดือนมิถุนายน 2564 มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ หุ้นกู้เดิมบางส่วน และเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
- การลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นผลมาจาก
 - การขายที่ดินบริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า จำนวน 10 ไร่
 - การจัดประเภทใหม่ของที่ดินบริเวณบางรักใหญ่ จากต้นทุนการพัฒนาไปเป็นสินค้าคงเหลือ
- การเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ เป็นผลสุทธิของการเพิ่มขึ้นจากการจัดประเภทสินทรัพย์ของที่ดินบริเวณบางรักใหญ่ จากเดิมจัดประเภทอยู่ในต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาเป็นสินค้าคงเหลือ และผลจากการลดลงของสินค้าคงเหลือในโครงการต่างๆ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในงวดนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-63		30-มิ.ย.-64		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			-			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	2,202	17%	2,467	20%	264	12%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	415	3%	362	3%	(53)	-13%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	668	5%	845	7%	178	27%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	115	1%	122	1%	7	6%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	204	2%	216	2%	13	6%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	63	0%	53	0%	(10)	-16%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	49	0%	65	1%	16	33%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,716	29%	4,221	34%	505	14%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	4,143	33%	3,237	26%	(906)	-22%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,190	33%	3,286	27%	(904)	-22%
รวมหนี้สิน	7,906	62.5%	7,506	61%	(399)	-5%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,735	37.5%	4,805	39%	70	1%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,641	100.0%	12,312	100%	(329)	-3%
หมายเหตุ:	Remarks:					
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	7,013	55%	6,549	53%	(464)	-7%

หนี้สิน

ภาระหนี้สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 อยู่ที่ 7,506 ล้านบาท ลดลงจำนวน 399 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 จากจำนวน 7,906 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สามารถสรุปได้ดังนี้

- การเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว (NVD 1/2564) ชนิดให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนก่อนกำหนด และมีหลักประกัน (Callable and Secured Debentures) วงเงิน 1,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.7 ต่อปี ครบกำหนดชำระในปี 2566 เมื่อเดือนมิถุนายน 2564 มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ หุ้นกู้เดิมบางส่วน และเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
- วงเงินกู้ระยะสั้นของที่ดินบริเวณถนนบางนา-ตราด จำนวน 86 ล้านบาท ถูกจัดประเภทใหม่ จากหนี้สินหมุนเวียนเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน
- หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมลดลงจำนวน 464 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ค่าที่ดินบริเวณด้านเหนือของถนนกรุงเทพกรีฑา การชำระคืนหุ้นกู้บางส่วน และจากการปลอดชำระคืนเงินกู้ในโครงการ จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าภายในไตรมาส

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 30 มิถุนายน 2564 อยู่ที่ 2.3 เท่า ลดลงจาก 2.7 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยถูกจัดประเภทใหม่ จากหนี้สินไม่หมุนเวียน เป็นหนี้สินหมุนเวียน ตามที่กล่าวมาข้างต้น

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 35 ณ 30 มิถุนายน 2564 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ theMOST และ BTRRB และการขายที่ดินบริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็น 1.6 เท่า ลดลงจาก 1.7 เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปทางเดียวกับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวลดลงจาก 1.5 เท่า เป็น 1.3 เท่า เป็นผลมาจากการปรับโครงสร้างของงบดุล และจากการปลอดชำระคืนเงินกู้ในโครงการภายในไตรมาส

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายจิรเดช นุตสถิตย์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน