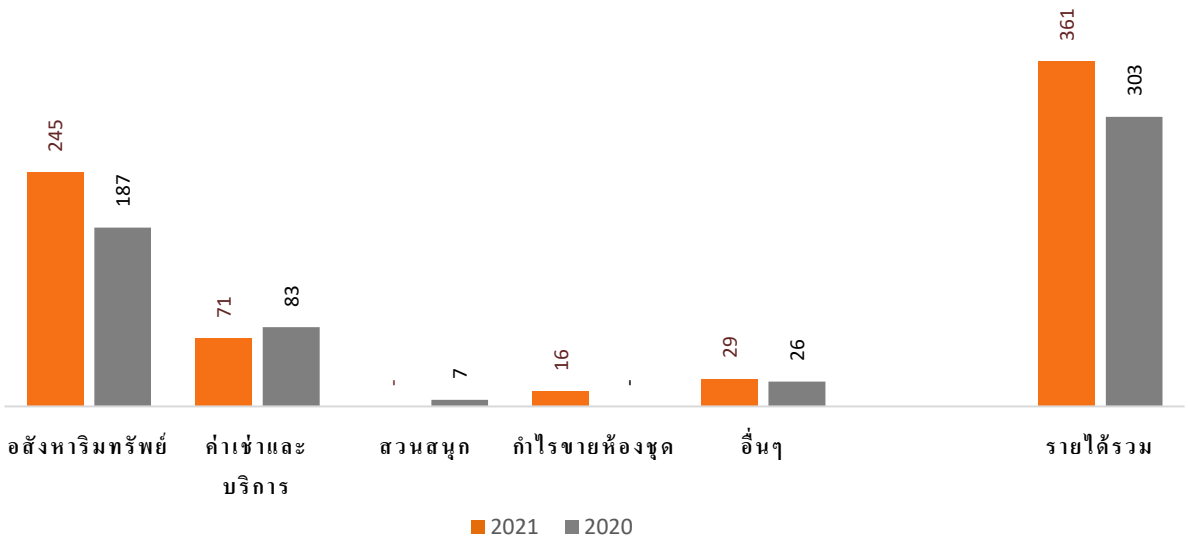
ที่ ณศ บช. 002/2564

วันที่ 13 สิงหาคม 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ณุศาศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 และฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้



บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายนพ.ศ. 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวมตามงบการเงินรวม จำนวน 361 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 58 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวนร้อยละ 31 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สืบเนื่องมาจากการขายห้องชุดโครงการมายโอโซนของบริษัทย่อยที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มขายในช่วงไตรมาส 4 ปีก่อนจนมาถึงปัจจุบัน ในระหว่างงวดบริษัทย่อยดังกล่าวได้ขายห้องชุดไปแล้วรวม 41 ล้านบาท และการขายห้องชุดโครงการสเตท ทาวเวอร์เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเช่นกัน

2. รายได้จากการให้เช่าและบริการลดลงจำนวน 12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14 สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

3. รายได้จากการให้บริการสวนสนุกลดลงจำนวน 7 ล้านบาท เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลให้ปิดให้บริการชั่วคราว และไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งเป็นผลมาจากการปิดน่านฟ้าการบิน

4. บริษัทมีกำไรจากการขายห้องชุดให้เช่าจำนวน 15 ล้านบาท เนื่องจากการขายห้องชุดโครงการแบงคอค เมดิเพล็กซ์ให้กับบุคคลท่านหนึ่งในราคา 210 ล้านบาท

5. รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8

<u>ต้นทุนขาย</u>

ต้นทุนขายสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 จำนวน 207 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41 จากปีก่อน เป็นสัดส่วนเดียวกันกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 16 ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 6 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และ ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ล้นตลาด (Over Supply) ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง

<u>ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ</u>

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 จำนวน 77 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6 จากปีก่อน เนื่องจากการขยายระยะเวลาการจ่ายชำระของสัญญาเช่า

<u>ต้นทุนค่าบริการสวนสนุก</u>

ต้นทุนค่าบริการสวนสนุกสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 จำนวน 41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24 จากปีก่อน เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลให้ปิดให้บริการชั่วคราว โดยต้นทุนส่วนใหญ่ของต้นทุนค่าบริการสวนสนุกจะเป็นค่าเสื่อมราคาจำนวน 36 ล้านบาท หรือร้อยละ 90 ของต้นทุนทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยได้ปิดกิจการเป็นการชั่วคราวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

<u>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</u>

สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 233 ล้านบาท ลดลงจำนวน 24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบจากปีก่อน เกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 9 ล้านบาท (ส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย ของบริษัทย่อยที่ปิดกิจการชั่วคราว) ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ จากการให้บริการสวนสนุกที่ลดลง และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 14 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีนโยบายลดค่าใช้จ่ายเนื่องจากบริษัทผลจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน

สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 231 เมื่อเทียบจากปีก่อนส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อย เป็นผลมาจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 169 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งผันแปรตามหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ขาดทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 มีผลขาดทุนสุทธิ 485 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเทียบจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวนร้อยละ 31 กำไรจากการขายห้องชุดให้เช่า จำนวน 15 ล้านบาท ในทางตรงกันข้ามบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนร้อยละ 6 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และ ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ล้นตลาด (Over Supply) ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง และบริษัทยังคงมีต้นทุนการให้บริการสวนสนุกที่เกิดจากค่าเสื่อมราคา ซึ่งในทางตรงข้ามบริษัทไม่มีรายได้เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลให้ปิดให้บริการชั่วคราว และไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งเป็นผลมาจากการปิดน่านฟ้าการบิน รวมถึงขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้นจำนวน 54 ล้านบาท หรือเพิ่มร้อยละ 231 เป็นผลมาจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ขาดทุนสุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ขาดทุนสุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับงวดสิ้นสุด 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 มีผลขาดทุนสุทธิ 478 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท เมื่อเทียบจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 10,637 ล้านบาท ลดลงจำนวน 97 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายลดลงจำนวน 171 ล้านบาท จากการขายห้องชุดโครงการแบงคอค เมดิเพล็กซ์ในไตรมาสที่ 1
2. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 156 ล้านบาท สอดคล้องการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
3. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 48 ล้านบาท จากค่าเสื่อมราคาประจำปี
4. บริษัทมีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 197 ล้านบาทจากการเข้าทำสัญญาซื้อโรงแรม รวมทั้งสิทธิเครื่องหมายการค้าและใบอนุญาตต่าง ๆ ของบริษัทย่อย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ มูลค่าการซื้อรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 20 ล้านยูโร หรือ 740 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทย่อยจ่ายชำระเงินมัดจำแล้วจำนวน 191 ล้านบาท
5. สินทรัพย์ไม่มีตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท จากการลงทุนในแพลตฟอร์มการจำหน่าย จองล่วงหน้าเกี่ยวกับกิจการนำเที่ยว รวมทั้งธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการนำเที่ยวทุกชนิด ทั้งภายในและนอกประเทศผ่านแพลตฟอร์ม ที่พัฒนาโดยบริษัทฯ ซึ่ง ณ ขณะนี้ ได้ทำมีการทำสัญญากับ สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (depa)
6. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเพิ่มทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 25 ล้านบาท จากการลงทุนในธุรกิจเกี่ยวกับกิจการเพาะพันธุ์เมล็ดพันธุ์ เพื่อทำการปลูก วิจัย พืชสมุนไพรต่าง ๆ รวมถึงกัญชา กัญชง ที่ได้รับอนุญาตตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อมีไว้สำหรับการนำเข้า ส่งออก และการจำหน่ายทั้งก่อนและภายหลังที่แปรรูปได้เป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลทางอาหาร เครื่องดื่ม เวชกรรมทางการแพทย์ และยารักษาโรค

ในขณะเดียวกันบริษัทมีหนี้สินรวม 5,964 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 224 ล้านบาทจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นจำนวน 77 ล้านบาท เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อยจำนวน 61 ล้าน รายได้รอรับรู้จากประกันภัย 29 ล้านบาทและเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 41 ล้านบาท แต่ในทางตรงกันข้ามบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 54 ล้านบาท บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ 1.28 เพิ่มขึ้นจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.15

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์ , นางศิริญา เทพเจริญ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ฝ่ายบัญชีและการเงิน โทร.02-303-1399 ต่อ 200