

ที่ CS/001/08/2564

5 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา ไดอิ”) ครั้งที่ 14/2564 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน								สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่					
	ไตรมาส 3/2563		ไตรมาส 2/2564		ไตรมาส 3/2564		%เปลี่ยนแปลง		30-ก.ย.-63		30-ก.ย.-64		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	
<b>รายได้:</b>														
รายได้จากการขายอาหารหมักหมม	1,099	95%	731	92%	595	91%	-46%	-19%	1,698	93%	2,020	92%	19%	
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	62	5%	64	8%	59	9%	-4%	-7%	137	7%	169	8%	24%	
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,161</b>	<b>100%</b>	<b>795</b>	<b>100%</b>	<b>654</b>	<b>100%</b>	<b>-44%</b>	<b>-18%</b>	<b>1,835</b>	<b>100%</b>	<b>2,189</b>	<b>100%</b>	<b>19%</b>	
<b>ต้นทุน:</b>														
ต้นทุนขายอาหารหมักหมม	714	65%	459	63%	585	98%	-18%	27%	1,121	61%	1,516	69%	35%	
ต้นทุนการก่อสร้าง	54	88%	57	90%	53	89%	-3%	-8%	116	6%	138	6%	19%	
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>768</b>	<b>66%</b>	<b>517</b>	<b>65%</b>	<b>637</b>	<b>97%</b>	<b>-17%</b>	<b>23%</b>	<b>1,237</b>	<b>67%</b>	<b>1,655</b>	<b>76%</b>	<b>34%</b>	
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>392</b>	<b>34%</b>	<b>278</b>	<b>35%</b>	<b>17</b>	<b>3%</b>	<b>-96%</b>	<b>-94%</b>	<b>598</b>	<b>33%</b>	<b>534</b>	<b>24%</b>	<b>-11%</b>	
รายได้อื่น	13	1%	14	2%	15	2%	22%	10%	47	3%	48	2%	2%	
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(145)	-12%	(85)	-11%	(94)	-14%	-35%	11%	(276)	-15%	(249)	-11%	10%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(65)	-6%	(136)	-17%	(24)	-4%	-63%	-82%	(166)	-9%	(234)	-11%	-41%	
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	(0)	0%	0	0%	0	0%	179%	4%	(1)	0%	1	0%	198%	
ต้นทุนทางการเงิน	(29)	-2%	(33)	-4%	(53)	-8%	86%	59%	(87)	-5%	(118)	-5%	-35%	
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน</b>	<b>166</b>	<b>14%</b>	<b>38</b>	<b>5%</b>	<b>(139)</b>	<b>-21%</b>	<b>-184%</b>	<b>-467%</b>	<b>115</b>	<b>6%</b>	<b>(17)</b>	<b>-1%</b>	<b>-115%</b>	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(9)	-1%	(3)	0%	(1)	0%	89%	73%	(9)	0%	(4)	0%	50%	
ภาษีเงินได้	(34)	-3%	(25)	-3%	17	3%	149%	166%	(26)	-1%	(32)	-1%	-24%	
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>123</b>	<b>11%</b>	<b>9</b>	<b>1%</b>	<b>(123)</b>	<b>-19%</b>	<b>-201%</b>	<b>-1466%</b>	<b>80</b>	<b>4%</b>	<b>(53)</b>	<b>-2%</b>	<b>-166%</b>	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	0	0%	0	0%	0%	0%	(6)	0%	0	0%	100%	
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>	<b>123</b>	<b>11%</b>	<b>9</b>	<b>1%</b>	<b>(123)</b>	<b>-19%</b>	<b>-201%</b>	<b>-1466%</b>	<b>75</b>	<b>4%</b>	<b>(53)</b>	<b>-2%</b>	<b>-171%</b>	
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>														
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	66	6%	(4)	0%	(125)	-19%	-291%	-3335%	25	1%	(88)	-4%	-455%	
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	57	5%	13	2%	2	0%	-97%	-87%	56	3%	35	2%	-37%	

NVD รายงานยอดรายได้รวมไตรมาส 3/2564 จำนวน 654 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีผลขาดทุนสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในไตรมาส 3/2564 จำนวน (125) ล้านบาท เทียบกับจำนวน 66 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2563 และจำนวน (4) ล้านบาท ในไตรมาส 2/2564 สำหรับผลประกอบการงวด 9 เดือน รายได้รวม 9 เดือนของปี 2564 จำนวน 2,189 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา จำนวน 1,835 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 โดยผลขาดทุนสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในช่วง 9 เดือนของปี 2564 จำนวน 88 ล้านบาท ลดลงจากกำไร 25 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 9 เดือนของปี 2563 ภายใต้สถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 ที่ค่อนข้างหนักและส่งผลกระทบต่อห่วงโซ่อุปทานก่อสร้างชั่วคราวในไตรมาส 3 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยตรง อย่างไรก็ตามผลการ

ดำเนินงาน NVD ทายอรัยรัยได้จาก Backlog ที่สะสมตั้งแต่ต้นปีและผลจากการปรับโครงสร้างสินทรัพย์ NVD โดยขายที่ดินที่ยังไม่พัฒนาในภาคอันไกล ทำให้รายได้ในไตรมาสที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาส 2

### Balance-sheet Reformation Commenced

ผลกระทบจากวิกฤติการระบาดของโควิด-19 ตลอดทั้งปี 2563 ส่งผลกระทบต่อเนื่องมาถึงปี 2564 การเร่งเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินค้างเหลือและที่ดินรอการพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ถือเป็นกลยุทธ์หลักในการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นเมื่อต้นปี 2564 ส่งผลให้ค่าเฉลี่ยต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ดังนั้นการปรับโครงสร้างและเร่งสร้างสมดุลระหว่าง สินทรัพย์และหนี้สิน ถือเป็นภารกิจสำคัญในการดำเนินงานในปีนี้

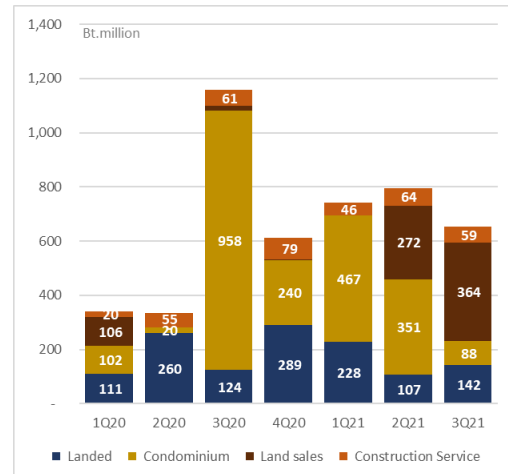
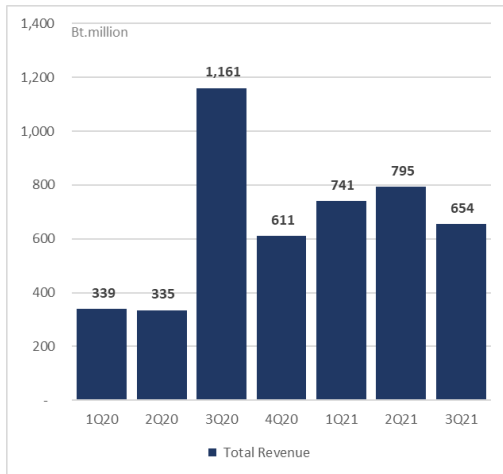
ในด้านของสินทรัพย์ ในไตรมาส 3/2564 NVD ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 1 แปลง อยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ใกล้กับสถานีบางรักใหญ่ โดยไตรมาส 2 NVD บันทึกค่าเผื่อสำหรับมูลค่าที่จะได้รับของที่ดินด้วยราคาขายที่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี จำนวน 56.7 ล้านบาท ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9) และรับรู้ผลขาดทุนในค่าใช้จ่ายบริหาร บริษัทบันทึกกลับรายการค่าเผื่อมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ไตรมาส 3 เป็นเหตุค่าใช้จ่ายบริหารต่ำลง

ในไตรมาส 3/2564 NVD รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณร่มเกล้า เนื้อที่รวมประมาณ 15 ไร่ เนื่องจากเป็นที่ดินอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เชิงพาณิชย์ (Commercial) เนื่องจากเป็นที่ดินห้วมุม ติดถนนร่มเกล้าและซอยร่มเกล้า 6/1 ซึ่งเป็นถนนทางเข้า-ออกของกลุ่มโครงการบ้านพักอาศัยมากกว่า 1,500 หลัง และยังมีที่ดินที่ยังรอการพัฒนาอีกมากกว่า 77 ไร่ ที่ดินอยู่ในแหล่งชุมชน ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามีนบุรี สายสีชมพู และสถานีรถไฟฟ้าสถานีสุวิทวงศ์ สายสีส้ม และเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางไปสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ

### Resumed Pressures on Condominium Revenues

ในไตรมาส 3/2564 เกิดการระบาดใหญ่ของโควิด-19 ระลอกใหม่ ส่งผลให้รัฐบาลสั่งปิดบ้านพักคนงานผู้รับเหมาทุกแห่งเพื่อลดการระบาด ส่งผลให้งานก่อสร้างหยุดชะงัก อสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ทำให้งานก่อสร้างบ้านเพื่อส่งมอบให้กับลูกค้าล่าช้า ประกอบกับการจำกัดการเดินทางเข้าออกของประเทศไทย เป็นเหตุให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3/2564 ของบริษัทปรับตัวลดลง

ในขณะที่รายได้รวมมีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ต้องมาสะดุดในไตรมาสที่นี้ เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 142 ล้านบาท และแนวสูงจำนวน 88 ล้านบาท รายได้ในแนวราบเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน แต่รายได้ในแนวสูงลดลง โดยเฉพาะโครงการบันยันนารี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ เนื่องจากการจำกัดการเดินทางเข้าออกของประเทศไทย ส่งผลให้ลูกค้าชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้าออกประเทศ ซึ่งส่งผลทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวสูงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ



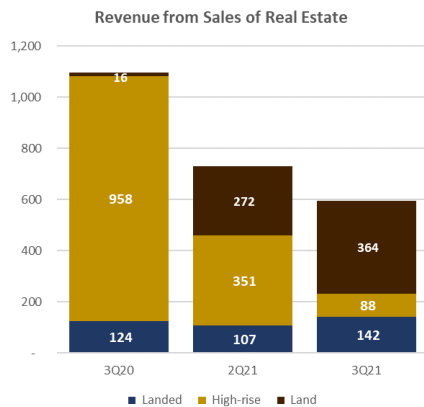
แต่อย่างไรก็ตาม รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบ บ้านเดี่ยวในโครงการเนอวานา บียอนด์ พระรามสอง และโครงการเนอวานา อิลิเมนต์ บางนา ทาวน์โฮมในโครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 และโฮมออฟฟิศในโครงการเนอวานา แอดเวิร์ด รามอินทรา ยังคงมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง จากทำเล รูปแบบการพัฒนาโครงการ และแบบบ้านที่มีเอกลักษณ์ของเนอวานา ส่งผลให้มียอดขายได้แม้ในสถานการณ์ที่ไม่เอื้ออำนวยเช่นนี้

## รายได้

NVD มีรายได้รวมในไตรมาส 3/2564 ของทุกส่วนงานจำนวน 654 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้ทั้งสองส่วน ดังนี้

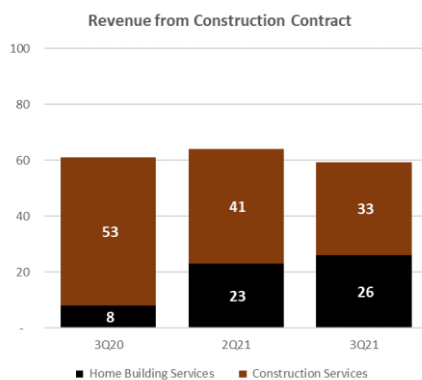
- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลงร้อยละ 46 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** ลดลงร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ในไตรมาส 1/2564 **รายได้จากการขายสินค้า** ถูกจัดประเภทใหม่ โดยให้รวมอยู่กับ**รายได้อื่น** ในช่วงที่ผ่านมา การขายสินค้าวัสดุก่อสร้างของ NVD (เช่น รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป โครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป) เป็นการขายสินค้าพร้อมการบริการติดตั้ง ทำให้การรับรู้รายได้ของสินค้าประเภทนี้ ถูกบันทึกเป็นรายได้บรรทัดที่สอง ซึ่งก็คือ รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ในขณะที่การขายเฉพาะสินค้าในลักษณะเดิมที่ไม่มีการบริการติดตั้ง มีสัดส่วนที่ลดต่ำลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งหมดของบริษัท ดังนั้น รายได้จากการขายสินค้าในลักษณะเดิมในไตรมาสนี้ มีมูลค่ารวมเพียงแค่ประมาณ 0.76 ล้านบาท จึงถูกจัดประเภทใหม่ โดยไปรวมกับรายได้อื่น (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หัวข้อที่ 17)



ในไตรมาส 3/2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบปรับตัวดีขึ้น คิดเป็นร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา และร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นรายได้จากบ้านเดี่ยวจำนวน 5 ยูนิตในโครงการเนอวานา บี ยอนด์ พระรามสอง และโครงการเนอวานา อิลิเมนต์ บางนา ทาวน์โฮมจำนวน 5 ยูนิตในโครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 และโฮมออฟฟิศจำนวน 1 ยูนิตในโครงการเนอวานา แอดเวิร์ค รามอินทรา

นอกจากนี้ รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบหนักที่สุด ลดลงคิดเป็นร้อยละ 91 ถ้าเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน และร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากการจำกัดการเดินทางเข้าออกของประเทศไทยส่งผลให้ลูกค้าชาวต่างชาติที่เป็นลูกค้าหลักในโครงการบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ ไม่สามารถเข้ามาเยี่ยมชมโครงการและโอนกรรมสิทธิ์ได้ ประกอบกับโครงการ theMOST Issaraphap โครงการคอนโดมิเนียมแนวราบ ที่มีลูกค้าหลักคือบุคลากรทางการแพทย์ในโรงพยาบาลศิริราช โรงพยาบาลใกล้เคียง และ/หรือครอบครัวของผู้ป่วยระยะยาวที่ต้องการที่พักอาศัยใกล้โรงพยาบาล ผู้ซึ่งกำลังปฏิบัติตามกักกันอย่างหนักในการรับมือกับการระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดถูกเลื่อนออกไป



รายได้จากสัญญาก่อสร้างปรับตัวลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 7 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 225 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากความคืบหน้าของงานก่อสร้างบ้านสั่งสร้างเป็นหลัก จากสองโครงการ Turnkey Solution Projects คือ โครงการ Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park และ Nirvana ICON Pinklao โดย ณ สิ้นไตรมาส 3/2564 ยอด Backlog โดยรวมของทุกๆ โครงการรวมกันอยู่ประมาณ 82 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในไตรมาสถัดๆ ไป ตามความคืบหน้างานก่อสร้าง

รายได้จากสัญญาก่อสร้างกับลูกค้าองค์กรภายนอก ปรับตัวลดลงเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 38 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากการสั่งปิดสถานที่พักคนงานก่อสร้าง ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้จากสัญญาก่อสร้าง รายได้ในกลุ่มนี้ประกอบด้วย งานรับจ้างก่อสร้าง ทั้งที่เป็นที่พักอาศัยและงานก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย และเพื่อเป็นการเพิ่มการใช้สินค้าคอนกรีตและการใช้กำลังการผลิตของโรงงาน กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการรับจ้างก่อสร้างที่พักอาศัยให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ตลอดจนการรับจ้างก่อสร้างอาคารที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย เช่น อาคารรีสอร์ท อาคารโครงสร้างเครือข่ายโทรคมนาคม และสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งงานก่อสร้างบางส่วนแล้วเสร็จ สามารถส่งมอบให้กับลูกค้า และทยอยรับรู้รายได้แล้ว ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงดำเนินการยื่นขอประมูลโครงการ เพื่อรับงานก่อสร้างเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้จากสัญญาก่อสร้างจะช่วยลดความผันผวนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในระดับหนึ่ง

### ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3/2564 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 638 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 585 ล้านบาท
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 53 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละส่วนงาน	ไตรมาส 3/2563		ไตรมาส 2/2564		ไตรมาส 3/2564		%เปลี่ยนแปลง		9 เดือน 2563		9 เดือน 2564		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq	Bt.m	%	Bt.m	%	yoy	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,099	100%	731	100%	595	100%	-46%	-19%	1,698	100%	2,020	100%	19%	
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(714)	-65%	(459)	-63%	(585)	-98%	-18%	27%	(1,121)	-66%	(1,516)	-75%	-35%	
<b>อัตรากำไรขั้นต้น: การขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>385</b>	<b>35%</b>	<b>271</b>	<b>37%</b>	<b>10</b>	<b>2%</b>	<b>-97%</b>	<b>-96%</b>	<b>577</b>	<b>34%</b>	<b>503</b>	<b>25%</b>	<b>-13%</b>	
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	62	100%	64	100%	59	100%	-4%	-7%	137	100%	169	100%	24%	
ต้นทุนการก่อสร้าง	(54)	-88%	(57)	-90%	(53)	-89%	-3%	-8%	(116)	-85%	(138)	-82%	-19%	
<b>อัตรากำไรขั้นต้น: สัญญาจ้างก่อสร้าง</b>	<b>8</b>	<b>12%</b>	<b>6</b>	<b>10%</b>	<b>7</b>	<b>11%</b>	<b>-9%</b>	<b>6%</b>	<b>21</b>	<b>15%</b>	<b>31</b>	<b>18%</b>	<b>48%</b>	
<b>อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม</b>	<b>392</b>	<b>34%</b>	<b>278</b>	<b>35%</b>	<b>17</b>	<b>3%</b>	<b>-96%</b>	<b>-94%</b>	<b>598</b>	<b>33%</b>	<b>534</b>	<b>24%</b>	<b>-11%</b>	

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในไตรมาส 3/2564 ลดลงที่ร้อยละ 3 จากร้อยละ 34 ในไตรมาส 3/2563 และจากร้อยละ 35 ในไตรมาส 2/2564 การลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสที่ผ่านมา โดยในไตรมาส 3/2564 อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้การขายที่ดินขนาด 4.5 ไร่ ซึ่งอยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ใกล้กับสถานีบางรักใหญ่เพื่อปรับโครงสร้างสินทรัพย์ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมลดลง

ในขณะเดียวกัน อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานรับจ้างก่อสร้างปรับตัวเล็กน้อย โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัตถุดิบ ร่วมกับการรับจ้างก่อสร้างให้กับบุคคลภายนอกที่มีสัดส่วนค่อนข้างสูง อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานรับจ้างก่อสร้างที่ค่อนข้างต่ำ เป็นแผนในการเพิ่มปริมาณการขายสินค้า และกำลังการผลิตของโรงงานที่นครปฐม

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับไตรมาส 3/2564 จำนวน 94 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ สาเหตุหลักมาจากภาวะธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเกิดขึ้นในสัดส่วนสัมพันธ์กับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขาย และร้อยละ 1 ของราคาประเมินที่ดินราชการตามลำดับ และค่านายหน้าจากการขายที่ดินบริเวณใกล้กับสถานีบางรักใหญ่ ประกอบกับค่าใช้จ่ายการตลาดในการทำสื่อโฆษณาออนไลน์เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายการขายเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 3/2564 จำนวน 24 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 63 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 82 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับจากการขายที่ดิน ในไตรมาส 2/2564 และปรับปรุงการตั้งสำรองดังกล่าวเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2564 จึงเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ค่าใช้จ่ายบริหารในไตรมาส 3/2564 ต่ำลง นอกจากนี้ บริษัทมีการตั้งสำรองมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของวัตถุดิบและสินค้าคงเหลือที่บริษัทได้นำไปลงทุนสำหรับงานก่อสร้างโรงแรมที่พักในประเทศมัลดีฟส์ โดยผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งส่งผลต่อธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นเหตุให้การลงทุนก่อสร้างดังกล่าวชะลอตัวตามไปด้วย

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 3/2564 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 86 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 59 ถ้าเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากจำนวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยมีจำนวนเพิ่มขึ้น ประกอบกับการปรับเปลี่ยนโครงสร้างผู้ถือหุ้นส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงิน ตามที่กล่าวข้างต้น

### ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นไปตามผลประกอบการดังที่กล่าวมาแล้ว

### กำไรเบ็ดเสร็จรวม

กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับไตรมาส 3/2564 มีผลขาดทุน 123 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไร 123 ล้านบาท และ 9 ล้านบาท จากไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลมาจากการขายที่ดิน เพื่อการปรับโครงสร้างและเร่งสร้างสมดุลระหว่าง สินทรัพย์และหนี้สิน ตามกลยุทธ์ของบริษัทที่กล่าวมาข้างต้น

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 11,868 ล้านบาท ลดลงจำนวน 773 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 คิดเป็นอัตราร้อยละ 6 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-63		30-ก.ย.-64		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์:</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	137	1%	97	1%	(40)	-29%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	271	2%	197	2%	(75)	-28%
สินค้าคงเหลือ	2,929	23%	3,043	26%	114	4%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,686	53%	5,839	49%	(847)	-13%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	30	0%	20	0%	(10)	-34%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	8	0%	37	0%	29	355%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	38	0%	18	0%	(20)	-53%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>10,100</b>	<b>80%</b>	<b>9,251</b>	<b>78%</b>	<b>(849)</b>	<b>-8%</b>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	29	0%	39	0%	10	36%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	-	0%	4	0%	4	100%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	242	2%	242	2%	-	0%
ที่ดินรอการพัฒนา	885	7%	885	7%	0	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	458	4%	490	4%	32	7%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	311	2%	300	3%	(11)	-3%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	28	0%	24	0%	(4)	-15%
ค่าความนิยม	332	3%	332	3%	(0)	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	152	1%	168	1%	16	11%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	105	1%	133	1%	27	26%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,541</b>	<b>20%</b>	<b>2,616</b>	<b>22%</b>	<b>76</b>	<b>3%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>12,641</b>	<b>100%</b>	<b>11,868</b>	<b>100%</b>	<b>(773)</b>	<b>-6%</b>

- การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นผลมาจาก
  - การขายที่ดินบริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า จำนวน 10 ไร่
  - การซื้อที่ดินบริเวณถนนร่มเกล้า จำนวนประมาณ 15 ไร่
  - ความคืบหน้างานก่อสร้างในโครงการเนอวานาอิลิเมนต์ บางนา โครงการเนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา โครงการเนอวานา คอลเล็กชัน และโครงการเนอวานา แอดยู พาร์ค บางนา
- การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินค้าคงเหลือ เป็นผลมาจากการก่อสร้างในโครงการที่ทยอยแล้วเสร็จ

### หนี้สิน

ภาระหนี้สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 อยู่ที่ 7,186 ล้านบาท ลดลงจำนวน 720 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 จากจำนวน 7,906 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สามารถสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-63		30-ก.ย.-64		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	2,202	17%	1,782	15%	(420)	-19%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	415	3%	222	2%	(192)	-46%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	668	5%	1,351	11%	683	102%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	115	1%	94	1%	(21)	-18%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	204	2%	124	1%	(80)	-39%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	63	0%	53	0%	(10)	-17%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	49	0%	36	0%	(13)	-27%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,716</b>	<b>29%</b>	<b>3,661</b>	<b>31%</b>	<b>(54)</b>	<b>-1%</b>
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	4,143	33%	3,477	29%	(667)	-16%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	47	0%	48	0%	1	2%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,190</b>	<b>33%</b>	<b>3,524</b>	<b>30%</b>	<b>(666)</b>	<b>-16%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>7,906</b>	<b>62.5%</b>	<b>7,186</b>	<b>61%</b>	<b>(720)</b>	<b>-9%</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,735</b>	<b>37.5%</b>	<b>4,682</b>	<b>39%</b>	<b>(53)</b>	<b>-1%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>12,641</b>	<b>100.0%</b>	<b>11,868</b>	<b>100%</b>	<b>(773)</b>	<b>-6%</b>
หมายเหตุ:	Remarks:					
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	7,013	55%	6,610	56%	(404)	-6%

- วงเงินกู้ระยะสั้นของที่ดินบริเวณถนนบางนา-ตราด จำนวน 86 ล้านบาท ถูกจัดประเภทใหม่ จากหนี้สินหมุนเวียนเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน
- วงเงินกู้ระยะยาวในการพัฒนาโครงการที่ดินบริเวณถนนร่มเกล้า จำนวน 255 ล้านบาท
- หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมลดลงจำนวน 528 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ค่าที่ดินบริเวณด้านเหนือของถนนกรุงเทพกรีฑา การชำระคืนเงินกู้ค่าที่ดินบริเวณบางรักใหญ่ การชำระคืนหุ้นกู้บางส่วน และจากการปลอดชำระคืนเงินกู้ในโครงการ จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าภายในไตรมาส

### **อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

#### **อัตราส่วนสภาพคล่อง**

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 30 กันยายน 2564 อยู่ที่ 2.5 เท่า ลดลงจาก 2.7 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กล่าวมาข้างต้น

#### **อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร**

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงจากร้อยละ 31 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 24 ณ 30 กันยายน 2564 เป็นผลมาจากการขายที่ดินบริเวณสถานีรถไฟฟ้าบางรักใหญ่ ตามที่ได้อธิบายมาข้างต้น

#### **อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็น 1.5 เท่า ลดลงจาก 1.7 เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปทางเดียวกับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวลดลงจาก 1.5 เท่า เป็น 1.4 เท่า เป็นผลมาจากการปรับโครงสร้างของงบดุล และจากการปลอดชำระคืนเงินกู้ในโครงการภายในไตรมาส

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวุฒิชัย ตันกุลานันท์)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน