

ที่ ฉศ บช. 003/2564

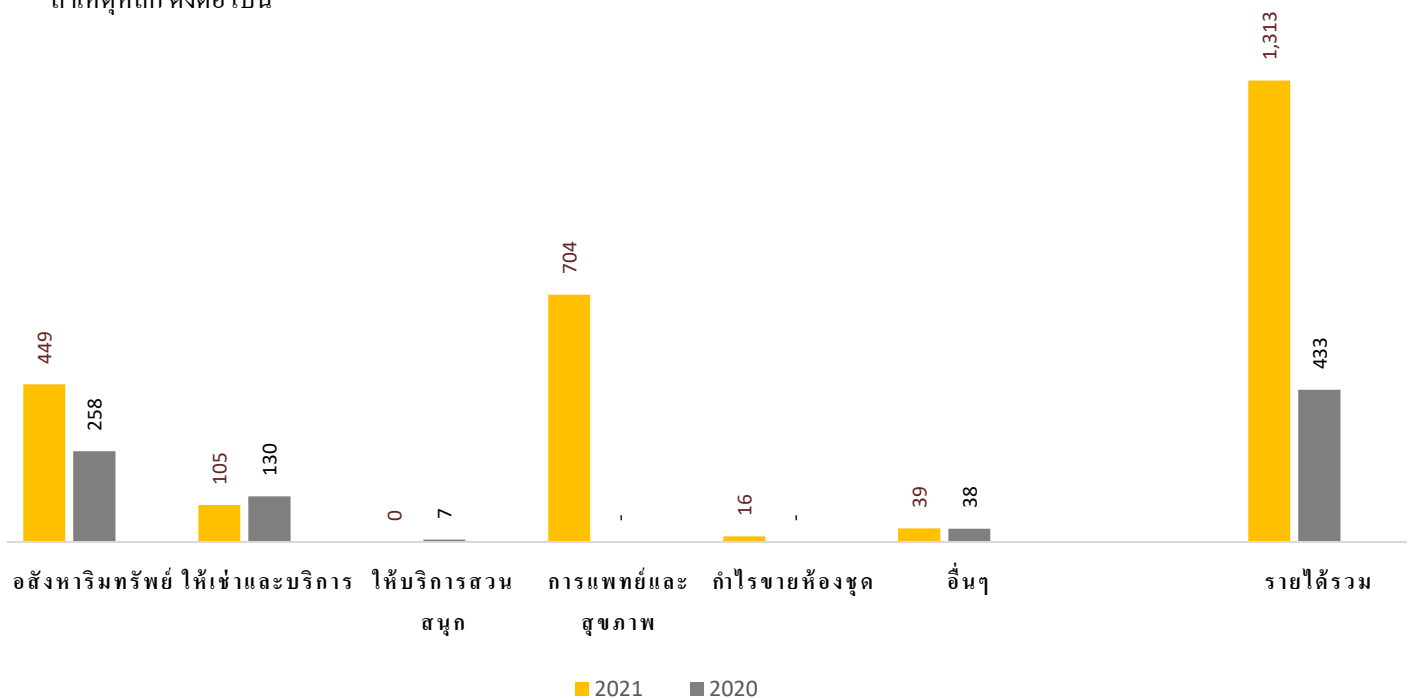
วันที่ 15 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

**ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

บริษัท นูศาสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 และฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ โดยมีสาเหตุหลัก ดังต่อไปนี้



บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวมตามงบการเงินรวม จำนวน 1,313 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 880 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 203 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 191 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวนร้อยละ 74 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สืบเนื่องมาจากการขายห้องชุด โครงการมายโอโซนของบริษัทย่อยที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มขายในช่วงไตรมาส 4 ปีก่อนจนถึงปัจจุบัน ในระหว่างงวดบริษัทย่อยดังกล่าวได้ขายห้องชุดไปแล้วรวม 50 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดินโครงการเฟรช คอนโด 2 จำนวน 160 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนเช่นกัน

2. รายได้จากการให้เช่าและบริการลดลงจำนวน 25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19 สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
3. รายได้จากการให้บริการสวนสนุกลดลงจำนวน 7 ล้านบาท เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลให้ปิดให้บริการชั่วคราว และไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งเป็นผลมาจากการปิดน่านฟ้าการบิน
4. รายได้ทางการแพทย์และสุขภาพการเพิ่มขึ้นจำนวน 704 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 สืบเนื่องจากบริษัทขอยุ่ได้ลงนามสัญญาซื้อขายกับองค์การเภสัชกรรมในการจัดหา Antigen Rapid Test Kit จำนวน 8.5 ล้านชุด มูลค่า 552 ล้านบาท และมีการจัดจำหน่ายในกับบุคคลทั่วไปจำนวน 152 ล้านบาท
5. บริษัทมีกำไรจากการขายห้องชุดให้เช่าจำนวน 15 ล้านบาท เนื่องจากการขายห้องชุด โครงการแบ่งคอค เมดิเพล็กซ์ให้กับบุคคลท่านหนึ่งในราคา 210 ล้านบาท

#### ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 จำนวน 418 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 216 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 107 จากปีก่อน เป็นสัดส่วนเดียวกันกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น และบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 7 ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 15 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และ ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล ล้นตลาด (Over Supply) ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง

#### ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 จำนวน 120 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 จากปีก่อน เนื่องจากการขยายระยะเวลาการจ่ายชำระของสัญญาเช่า

#### ต้นทุนค่าบริการสวนสนุก

ต้นทุนค่าบริการสวนสนุกสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 จำนวน 62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15 จากปีก่อน เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลให้ปิดให้บริการชั่วคราว โดยต้นทุนส่วนใหญ่ของต้นทุนค่าบริการสวนสนุกจะเป็นค่าเสื่อมราคาจำนวน 54 ล้านบาท หรือร้อยละ 90 ของต้นทุนทั้งหมด อย่างไรก็ตามบริษัทขอยุ่ได้ปิดกิจการเป็นการชั่วคราวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 520 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 170 ล้านบาท หรือร้อยละ 49 เมื่อเทียบกับปีก่อน เกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 164 ล้านบาท สืบเนื่องจากบริษัทย่อยได้ลงนามสัญญาซื้อขายกับองค์การเภสัชกรรมในการจัดหา Antigen Rapid Test Kit จำนวน 8.5 ล้านชิ้น และมีการจัดจำหน่ายให้กับบุคคลทั่วไปโดยค่าใช้จ่ายในการขายส่วนใหญ่จะเป็นส่วนแบ่งกำไรจำนวน 139 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขนส่งในประเทศจำนวน 21 ล้านบาท

### ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน

สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 154 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 103 ล้านบาท หรือร้อยละ 202 เมื่อเทียบกับปีก่อนส่วนใหญ่เป็นผลมาจากเจ้าหน้าที่ค่าก่อสร้างของบริษัทย่อย เป็นผลมาจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 263 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งผันแปรตามหนี้สินประเภทเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

### ขาดทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานรวม สำหรับงวดสิ้นสุด 30 กันยายน พ.ศ. 2564 มีผลขาดทุนสุทธิ 696 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 191 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจำนวนร้อยละ 74 กำไรจากการขายห้องชุดให้เช่า จำนวน 15 ล้านบาท และรายได้ทางการแพทย์และสุขภาพการเพิ่มขึ้นจำนวน 704 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 ในทางตรงกันข้ามบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนร้อยละ 15 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และ ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑล สันตลาต (Over Supply) ทำให้บริษัทต้องปรับกลยุทธ์ใหม่โดยการลดราคาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่อง และบริษัทยังคงมีต้นทุนการให้บริการสวนสนุกที่เกิดจากค่าเสื่อมราคา ซึ่งในทางตรงข้ามบริษัทไม่มีรายได้เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ส่งผลให้ปิดให้บริการชั่วคราว และไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งเป็นผลมาจากการปิดน่านฟ้าการบิน รวมถึงขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้นจำนวน 154 ล้านบาท หรือร้อยละ 202 เป็นผลมาจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

### ขาดทุนสุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่

ขาดทุนสุทธิ ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ สำหรับงวดสิ้นสุด 30 กันยายน พ.ศ. 2564 มีผลขาดทุนสุทธิ 705 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

## ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 11,155 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 438 ล้านบาทจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 603 ล้านบาท จากสืบเนื่องจากบริษัทขอยุติได้ลงนามสัญญาซื้อขายกับองค์การเภสัชกรรมในการจัดหา Antigen Rapid Test Kit จำนวน 8.5 ล้านชุด มูลค่า 591 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระเงินแล้วในเดือนตุลาคม
2. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายลดลงจำนวน 171 ล้านบาท จากการขายห้องชุด โครงการเบงคอค เมดิเพล็กซ์ในไตรมาสที่ 1
3. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 170 ล้านบาท สอดคล้องการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
4. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 72 ล้านบาท จากค่าเสื่อมราคาประจำปี
5. บริษัทมีเงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 259 ล้านบาทจากการเข้าทำสัญญาซื้อ โรงแรม รวมทั้งสิทธิเครื่องหมายการค้าและใบอนุญาตต่าง ๆ ของบริษัทขอยุติ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพ มูลค่าการซื้อรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 20 ล้านยูโร หรือ 740 ล้านบาท
6. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นจำนวน 31 ล้านบาท จากการลงทุนในแพลตฟอร์มการจำหน่าย ของล่วงหน้าเกี่ยวกับกิจการนำเที่ยว รวมทั้งธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการนำเที่ยวทุกชนิด ทั้งภายในและนอกประเทศผ่านแพลตฟอร์ม ที่พัฒนาโดยบริษัท ฯ ซึ่ง ณ ขณะนี้ ได้ดำเนินการทำสัญญากับ สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (depa)

ในขณะเดียวกันบริษัทมีหนี้สินรวม 6,433 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 694 ล้านบาทจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าขายเงินลงทุนในบริษัทขอยุติจำนวน 85 ล้านบาท จากการขายเงินลงทุนในบริษัท ฌูซา เลเจนด์ สยาม จำกัด (บริษัทขอยุติ) ให้บริษัท ฌูซา ซีเอสอาร์ จำกัด (การร่วมค้า) จำนวน 4,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 425 บาท รวม 1,700 ล้านบาท เจ้าหน้าที่ก่อสร้างของบริษัทขอยุติจำนวน 60 ล้าน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องจำนวน 25 ล้านบาทจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ Antigen Rapid Test Kit แต่ในทางตรงกันข้ามบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 9 ล้านบาท บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ 1.36 เพิ่มขึ้นจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 1.15

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมพิจิตร ชัยชนะจารักษ์ , นางศิริญา เทพเจริญ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม