

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา ไดอิ”) ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน						สำหรับปี						
	ไตรมาส 4/2563		ไตรมาส 3/2564		ไตรมาส 4/2564		2563		2564		%เปลี่ยนแปลง		
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%			
รายได้:													
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	532	87%	595	91%	738	89%	39%	24%	2,230	91%	2,757	91%	24%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	79	13%	59	9%	95	11%	20%	60%	216	9%	264	9%	22%
รวมรายได้	611	100%	654	100%	833	100%	36%	27%	2,446	100%	3,022	100%	24%
ต้นทุน:													
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	375	71%	585	98%	661	90%	76%	13%	1,497	67%	2,178	79%	45%
ต้นทุนการก่อสร้าง	71	89%	53	89%	92	97%	31%	75%	187	86%	231	87%	24%
รวมต้นทุน	446	73%	637	97%	754	91%	69%	18%	1,684	69%	2,408	80%	43%
กำไรขั้นต้น	165	27%	17	3%	79	12%	-52%	372%	763	31%	613	20%	-20%
รายได้อื่น	10	2%	15	2%	15	2%	43%	-3%	58	2%	65	2%	12%
กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0	0%	0	0%	799	122%	na	na	0	0%	799	26%	na
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(81)	-13%	(94)	-14%	(87)	-13%	7%	-7%	(358)	-15%	(336)	-11%	-6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(112)	-18%	(24)	-4%	(119)	-18%	6%	394%	(290)	-12%	(352)	-12%	22%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	1	0%	0	0%	(0)	0%	-112%	-138%	(0)	0%	1	0%	-537%
ต้นทุนทางการเงิน	(34)	-5%	(53)	-8%	(48)	-7%	42%	-10%	(119)	-5%	(165)	-5%	39%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	(50)	-8%	(139)	-21%	641	98%	-1372%	-561%	54	2%	625	21%	1065%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2)	0%	(1)	0%	(1)	0%	-62%	-25%	(11)	0%	(5)	0%	-52%
ภาษีเงินได้	3	1%	17	3%	(147)	-23%	-4661%	-972%	(21)	-1%	(179)	-6%	735%
กำไรสำหรับปี	(49)	-8%	(123)	-19%	493	75%	-1105%	-500%	22	1%	440	15%	1945%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	5	1%	0	0%	7	1%	46%	na	(1)	0%	7	0%	-910%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	(44)	-7%	(123)	-19%	500	77%	-1230%	-506%	21	1%	447	15%	2064%
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี													
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	(66)	-11%	(125)	-19%	496	76%	-851%	-497%	(51)	-2%	408	14%	900%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	17	3%	2	0%	(3)	0%	-116%	-267%	73	3%	32	1%	-56%

Rough Ride Indeed

NVD รายงานยอดขายรายได้ในปี 2564 จำนวน 3,022 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน โดยมีผลกำไรสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ในปี 2564 จำนวน 408 ล้านบาท เทียบกับจำนวน (51) ล้านบาท ในปี 2563 จากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาที่ได้เริ่มขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2562 ต่อเนื่องเป็นปีที่สอง โดยเฉพาะการระบาดของสายพันธุ์เดลต้า ส่งผลกระทบให้มีการหยุดงานก่อสร้างชั่วคราวในไตรมาส 3/2564 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยตรง อย่างไรก็ตามผลการดำเนินงาน NVD ทนอภัยรับรู้อย่างดีจาก Backlog ที่สะสมตั้งแต่ต้นปี และผลจากการปรับโครงสร้างสินทรัพย์ NVD โดยขายที่ดินที่ยังไม่พัฒนาในขนาดตอันใกล้ และจัดวัตถุประสงค์ของการใช้งานทรัพย์สินบางส่วนจากการถือไว้เพื่อขายเป็นการถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ในอนาคต (“อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน”)

Investment Property

ในไตรมาส 4 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ (ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า) ของกลุ่มกิจการซึ่งเดิมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เป็นถนนที่เชื่อมถนนเส้นสำคัญในโซนกรุงเทพตะวันออกหลายเส้นเข้าด้วยกัน สามารถเดินทางเข้าเมืองหรือเดินทางไปสนามบินสุวรรณภูมิได้สะดวก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ อาทิ เช่น ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ คอมมูนิตี้ออลล์ ,สถานศึกษา มหาวิทยาลัย โรงเรียนนานาชาติ และโรงพยาบาลซึ่งบริษัทเล็งเห็นถึงศักยภาพเจริญเติบโตในอนาคตของที่ดินบริเวณนี้ โดยนำมาพัฒนาเพื่อหาผลประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในระยะยาวและมีรายได้อย่างต่อเนื่อง หรือพื้นที่สำหรับค้าปลีก (Commercial area) ซึ่งกลุ่มกิจการบันทึกที่ดินดังกล่าวเป็น "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน" โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและบันทึกส่วนต่างระหว่างราคาทุนเดิมกับมูลค่ายุติธรรมที่ได้ประเมินใหม่(โดยผู้ประเมินอิสระ)เป็นกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม จำนวน 799.4 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

Balance-sheet Reformation Commenced

กลยุทธ์หลักในการดำเนินงานของบริษัทในปี 2564 คือ การเร่งเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ดังนั้นการปรับโครงสร้างและเร่งสร้างสมดุลระหว่าง สินทรัพย์และหนี้สิน ถือเป็นภารกิจสำคัญในการดำเนินงานในปีนี้

ในด้านของสินทรัพย์ ในปี 2564 NVD ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรวมจำนวน 3 แปลง แปลงแรก เป็นที่ดินขนาด 4.5 ไร่ ซึ่งอยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ใกล้กับสถานีบางรักใหญ่ และแปลงที่สอง เป็นที่ดินบริเวณประชาชื่น ขนาด 3.2 ไร่ ด้วยขนาดที่ดินทั้ง 2 แปลงเหมาะกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ประกอบกับความกังวลเรื่องการติดต่อกับโรคระบาด ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมีเนียมลดลง บริษัทจึงตัดสินใจขายที่ดินดังกล่าวเพื่อหาที่ดินที่มีศักยภาพแนวราบเพิ่มขึ้นเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนในอนาคต

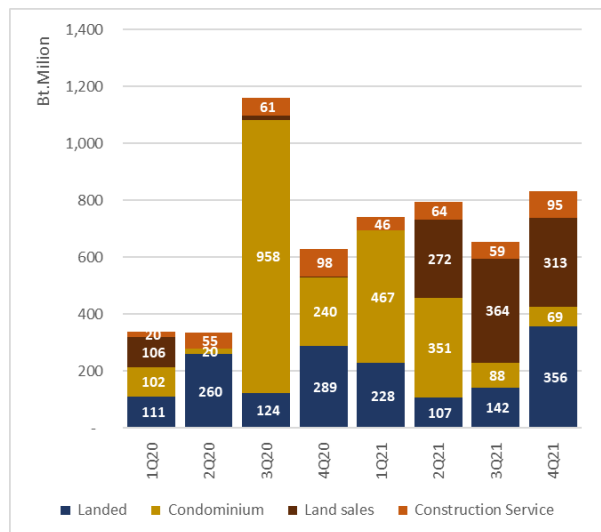
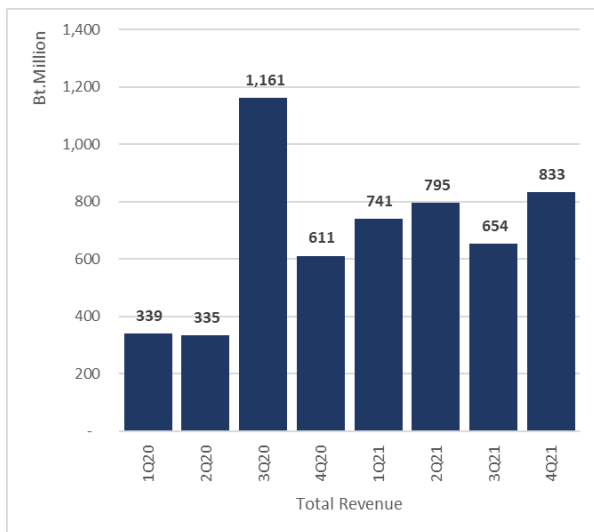
ที่ดินแปลงที่สาม เป็นที่ดินขนาด 10 ไร่ บริเวณด้านใต้ของถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ (ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า) บริษัทมีที่ดินรอพัฒนาบริเวณกรุงเทพกรีฑา ประมาณ 210 ไร่ เพื่อความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มทางเลือกให้กลุ่มลูกค้าส่งผลให้บริษัททำการขายที่ดินบางส่วนเพื่อกระจายทำเลที่ดินที่พัฒนาในอนาคต

จากการโอนขายที่ดิน 3 แปลงข้างต้น เงินที่ได้จากการขายที่ดินนี้ จะถูกนำไปใช้ซื้อที่ดินแปลงใหม่ในย่านอื่น ที่มีศักยภาพสูงเช่นกัน เพื่อพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบที่นำเสนอผลิตภัณฑ์ที่แตกต่าง และน่าจะเหมาะสมกับสภาวะในปัจจุบัน ในปี 2564 NVD ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน 2 แปลง โดยแปลงแรก NVD รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบริเวณร่มเกล้า เนื้อที่รวมประมาณ 15 ไร่ เนื่องจากเป็นที่ดินอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เชิงพาณิชย์ (Commercial) เนื่องจากเป็นที่ดินห้วยมุด ติดถนนร่มเกล้า และซอยร่มเกล้า 6/1 ซึ่งเป็นถนนทางเข้า-ออกของกลุ่มโครงการบ้านพักอาศัยมากกว่า 1,500 หลัง และยังมีที่ดินที่ยังรอการพัฒนาอีกมากกว่า 77 ไร่ ที่ดินอยู่ในแหล่งชุมชน ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามีนบุรี สายสีชมพู และสถานีรถไฟฟ้าสถานีสุวินทวงศ์ สายสีส้ม และเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางไปสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ

แปลงที่สอง เป็นที่ดินขนาด 24.9 ไร่ บริเวณด้านเหนือของถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ (ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า) เนื่องจากทำเลศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เป็นหนึ่งในทำเลศักยภาพที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากสามารถเชื่อมต่อเข้าสู่สนามบินสุวรรณภูมิ แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งสถานศึกษา โรงเรียนนานาชาติ โรงพยาบาล ศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้มอลล์ รวมถึงสนามกอล์ฟ เดินทางได้สะดวกด้วยรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ และในอนาคตจะมีรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี) กำหนดบริการในปี 2566 และรถไฟฟ้าสายสีเหลืองที่มีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2565 ทั้งหมดนี้เป็นเหตุผลที่ทำให้ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้าเป็นทำเลทอง พร้อมสำหรับพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียม ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของเนอวานา

Resumed Pressures on Condominium Revenues

ตั้งแต่ปลายปี 2563 รายได้รวมมีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่ต้องมาสะดุดในไตรมาส 3/2564 เกิดการระบาดใหญ่ของโควิด-19 ระลอกใหม่ ส่งผลให้รัฐบาลสั่งปิดบ้านพักคนงานผู้รับเหมาทุกแห่ง เพื่อลดการระบาด ส่งผลให้งานก่อสร้างหยุดชะงัก อสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ทำให้งานก่อสร้างบ้านเพื่อส่งมอบให้กับลูกค้าล่าช้า ประกอบกับการจำกัดการเดินทางเข้าออกของประเทศไทย เป็นเหตุให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3/2564 ของบริษัทปรับตัวลดลง สำหรับไตรมาส 4/2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น จากการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบจำนวน 356 ล้านบาท และแนวสูงจำนวน 69 ล้านบาท รายได้ในแนวราบเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน แต่รายได้ในแนวสูงลดลง โดยเฉพาะโครงการบิณฑ์รี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ เนื่องจากการจำกัดการเดินทางเข้าออกของประเทศไทย ส่งผลให้ลูกค้าชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้าออกประเทศ ซึ่งส่งผลทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวสูงลดลงอย่างมีนัยสำคัญ



แต่อย่างไรก็ตาม รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบ ยังคงมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง จากบ้านเดี่ยวในโครงการเนอวานา บียอนด์ พระรามสอง และโครงการเนอวานา อิลิเมนต์ บางนา ทาวน์โฮมในโครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 และโฮมออฟฟิศในโครงการเนอวานา แอดเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์ เนื่องจากเทรนด์ “New-normal” น่าจะส่งผลให้ความต้องการโฮมออฟฟิศมีมากยิ่งขึ้น (เมื่อเทียบกับออฟฟิศสำนักงานขนาดใหญ่ใจกลางเมือง ซึ่งมีความเสี่ยงสูงกว่าต่อการติดเชื้อ COVID-19) จากทำเล รูปแบบการพัฒนาโครงการ และแบบบ้านที่มีเอกลักษณ์ของ

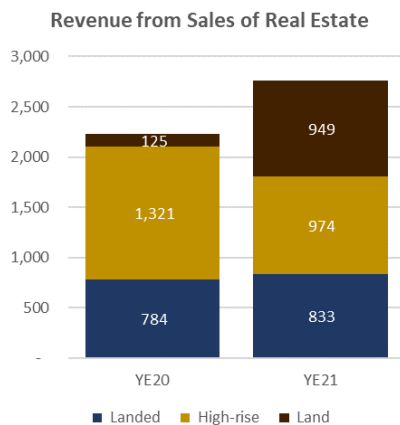
เนอวานา ส่งผลให้มียอดขายได้แม้ในสถานการณ์ที่ไม่เอื้ออำนวยเช่นนี้

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงาน สำหรับปี 2564 จำนวน 3,022 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้ทั้งสองส่วน ดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับปีก่อน

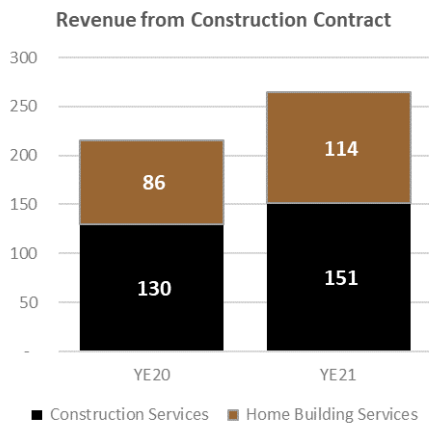
ในปี 2564 **รายได้จากการขายสินค้า** ถูกจัดประเภทใหม่ โดยให้รวมอยู่กับ**รายได้อื่น** ในช่วงที่ผ่านมา การขายสินค้าวัสดุก่อสร้างของ NVD (เช่น รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป โครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป) เป็นการขายสินค้าพร้อมการบริการติดตั้ง ทำให้การรับรู้รายได้ของสินค้าประเภทนี้ ถูกบันทึกเป็นรายได้บรรทัดที่สอง ซึ่งก็คือ รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ในขณะที่การขายเฉพาะสินค้าในลักษณะเดิมที่ไม่มีการบริการติดตั้ง มีสัดส่วนที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งหมดของบริษัท ดังนั้น รายได้จากการขายสินค้าในลักษณะเดิมมูลค่ารวมเพียงแค่ประมาณ 7.6 ล้านบาท จึงถูกจัดประเภทใหม่ โดยไปรวมกับรายได้อื่น (รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หัวข้อที่ 35)



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายที่ดิน ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ของบริษัทคือ การเร่งเพิ่มประสิทธิภาพให้สูงขึ้นในหลายๆด้าน ตามที่ NVD ได้สื่อสารมาตั้งแต่ต้นปีแล้วว่า จะมีการบริหารจัดการสินค้าคงเหลือและที่ดินรอการพัฒนาให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

ในปี 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบปรับตัวดีขึ้น คิดเป็นร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นรายได้จากบ้านเดี่ยวในโครงการเนอวานา บีคอนด์ พระรามสอง ร้อยละ 19 และโครงการเนอวานา อิลิเมนต์ บางนา ร้อยละ 17 ทาวน์โฮมในโครงการเนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 ร้อยละ 33 โฮมออฟฟิศในโครงการเนอวานา แอดเวิร์ค รามอินทรา ร้อยละ 12 และโฮมออฟฟิศในโครงการเนอวานา แอดเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์ ร้อยละ 14

นอกจากนี้ รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมได้รับผลกระทบรุนแรง ลดลงคิดเป็นร้อยละ 26 ถ้าเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการจำกัดการเดินทางเข้าออกของประเทศไทยส่งผลให้ลูกค้าต่างชาติที่เป็นลูกค้าหลักในโครงการบันยันท์ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ ไม่สามารถเข้ามาเยี่ยมชมโครงการและโอนกรรมสิทธิ์ได้ ประกอบกับ โครงการ theMOST Issaraphap โครงการคอนโดมิเนียมแนวราบ ที่มีลูกค้าหลักคือบุคลากรทางการแพทย์ในโรงพยาบาลศิริราช โรงพยาบาลใกล้เคียง และ/หรือครอบครัวของผู้ป่วยระยะยาวที่ต้องการที่พักอาศัยใกล้โรงพยาบาล ผู้ซึ่งกำลังปฏิบัติภารกิจกันอย่างหนักในการรับมือกับการระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดถูกเลื่อนออกไป



รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับปีก่อน 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 33 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากความคืบหน้าของงานก่อสร้างบ้านสั่งสร้างเป็นหลัก จากสองโครงการ Turnkey Solution Projects คือ โครงการ Nirvana BEYOND Bangna-Att U Park และ Nirvana ICON Pinklao

รายได้จากสัญญาก่อสร้างกับลูกค้าองค์กรภายนอก ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากการส่งปิดสถานที่พักคนงานก่อสร้างในไตรมาส 3/2564 ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้จากสัญญาก่อสร้าง รายได้ในกลุ่มนี้ประกอบด้วย งานรับจ้างก่อสร้าง ทั้งที่เป็นที่พักอาศัยและงานก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย และเพื่อเป็นการเพิ่มการใช้สินค้าคอนกรีตและการใช้กำลังการผลิตของโรงงาน กลุ่มบริษัท ได้มีการรับจ้างก่อสร้างที่พักอาศัยให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ตลอดจนการรับจ้างก่อสร้างอาคารที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย เช่น อาคารรีสอร์ท อาคารโครงสร้างเครือข่ายโทรคมนาคม และสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งงานก่อสร้างบางส่วนแล้วเสร็จ สามารถส่งมอบให้กับลูกค้า และทยอยรับรู้รายได้แล้ว ในปีที่ผ่านมา บริษัท ยังคงดำเนินการยื่นขอประมูลโครงการ เพื่อรับงานก่อสร้างเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้จากสัญญาก่อสร้างจะช่วยลดความผันผวนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในระดับหนึ่ง

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 2,408 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,178 ล้านบาท
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 231 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละส่วนงาน	ไตรมาส 4/2563				ไตรมาส 3/2564				ไตรมาส 4/2564				
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	532	100%	595	100%	738	100%	39%	24%	2,230	100%	2,757	100%	24%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(375)	-71%	(585)	-98%	(661)	-90%	76%	13%	(1,497)	-67%	(2,178)	-79%	45%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายอสังหาริมทรัพย์	156	29%	10	2%	76	10%	-51%	670%	733	33%	580	21%	-21%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	79	100%	59	100%	95	100%	20%	60%	216	100%	264	100%	22%
ต้นทุนการก่อสร้าง	(71)	-89%	(53)	-89%	(92)	-97%	31%	75%	(187)	-86%	(231)	-87%	24%
อัตรากำไรขั้นต้น: สัญญาจ้างก่อสร้าง	9	11%	7	11%	3	3%	-70%	-62%	30	14%	34	13%	13%
อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม	165	27%	17	3%	79	9%	-52%	372%	763	31%	613	20%	-20%

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในปี 2564 ลดลงที่ร้อยละ 20 จากร้อยละ 33 ในปี 2563 การลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยในปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน สาเหตุหลักมาจากรายได้การขายที่ดินขนาด 4.5 ไร่ ซึ่งอยู่ในแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ใกล้กับสถานีบางรักใหญ่เพื่อปรับโครงสร้างสินทรัพย์ ประกอบกับปี 2563 เศรษฐกิจที่อยู่ในช่วงขาลงจากการระบาดของของเชื้อไวรัสโคโรนา ทำให้บริษัทต้องเสนอโปรโมชั่นและราคาพิเศษให้กับลูกค้าในบางยูนิตเพื่อสร้างรายได้ ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมลดลง

ในขณะเดียวกัน อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานรับจ้างก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากสัญญาว่าจ้างก่อสร้างฉบับใหม่จำนวน 4 สัญญาที่เริ่มต้นในไตรมาส 3/2563 และ 3 สัญญาในไตรมาส 4/2563 ซึ่งมีอัตรากำไรสูงกว่าโครงการก่อสร้างอาคารสำหรับเครือข่ายโทรคมนาคมที่ผ่านมา ที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ นอกจากนี้มีการปรับปรุงประมาณการต้นทุนในปี ส่งผลให้อัตรากำไรจากสัญญาก่อสร้างปรับตัวดีขึ้น เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

รายได้อื่น โดยปกติประกอบด้วยรายได้จากดอกเบี้ยรับ การค่าบริหารจัดการ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ รายได้อื่นของปี 2564 มาจาก 1) รายได้จากดอกเบี้ยรับจำนวน 19.1 ล้านบาท 2) รายได้จากค่าบริหารจัดการ 16.5 ล้านบาท (รวมรายได้จากอาคารที่จอดรถ) และ 3) รายได้ค่าเช่า จำนวน 5.5 ล้านบาท จากค่าเช่าบ้านตัวอย่าง G406 บริเวณพระราม 9 และโอมออฟฟิส ในโครงการ Nirvana @WORK Ladprao-Kaset Navamin ส่วนรายได้จากการขายสินค้า ถูกจัดให้มาอยู่ในรายได้อื่น ตั้งแต่ไตรมาส 1/2564 จำนวน 7.6 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2564 จำนวน 336 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ จากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเกิดขึ้นในสัดส่วนสัมพันธ์กับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขาย และร้อยละ 1 ของราคาประเมินที่ดินราชการ ตามลำดับ เนื่องจากปี 2563 มีค่าใช้จ่ายหน้าจากการขายคอนโดมิเนียมบนยันทรี่ เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ ส่งผลให้ค่านายหน้าในปี 2564 ลดลง ประกอบกับค่าใช้จ่ายการตลาดในการทำสื่อโฆษณาออนไลน์มากขึ้น เนื่องจากการระบาดโควิด-19 ส่งผลให้สามารถลดค่าใช้จ่ายทางการตลาดลดลงได้จำนวนหนึ่ง

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2564 จำนวน 352 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทมีการตั้งสำรองมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของวัตถุดิบและสินค้าคงเหลือที่บริษัทได้นำไปลงทุนสำหรับงานก่อสร้างโรงแรมที่พักในประเทศมัลดีฟส์ โดยผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งส่งผลต่อธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นเหตุให้การลงทุนก่อสร้างดังกล่าวชะลอตัวตามไปด้วย

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2564 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 165 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นผลมาจากโครงการแนวสูงและแนวราบที่สร้างแล้วเสร็จ รวมถึงที่ดินบางส่วนของบริเวณกรุงเทพฯ ทิศทางตัดใหม่ บริษัทไม่สามารถนำมาบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินปรับตัวสูงขึ้น

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นไปตามผลประกอบการดังที่กล่าวมาแล้ว

กำไรเบ็ดเสร็จรวม

กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2564 มีผลกำไร 447 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสปีก่อนที่มีกำไร 21 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการขายที่ดิน และการปรับโครงสร้างการใช้ประโยชน์ของที่ดินเพื่อหาประโยชน์จากการเช่าหรือเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์เพื่อการปรับโครงสร้างและเร่งสร้างสมดุลระหว่าง สินทรัพย์และหนี้สิน ตามกลยุทธ์ของบริษัทที่กล่าวมาข้างต้น

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 12,587 ล้านบาท ลดลงจำนวน 54 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2563 คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.4 การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-63		31-ธ.ค.-64		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	137	1%	105	1%	(32)	-23%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	271	2%	204	2%	(68)	-25%
สินค้าคงเหลือ	2,929	23%	2,756	22%	(173)	-6%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,686	53%	6,379	51%	(307)	-5%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	30	0%	49	0%	19	61%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	8	0%	48	0%	40	501%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	38	0%	21	0%	(17)	-44%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,100	80%	9,562	76%	(537)	-5%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	29	0%	39	0%	10	36%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	-	0%	5	0%	5	100%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	242	2%	242	2%	-	0%
ที่ดินรอการพัฒนา	885	7%	31	0%	(855)	-97%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	458	4%	442	4%	(16)	-3%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	0%	1,315	10%	1,315	100%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	311	2%	297	2%	(14)	-5%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	28	0%	22	0%	(6)	-21%
ค่าความนิยม	332	3%	332	3%	(0)	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	152	1%	170	1%	19	12%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	105	1%	130	1%	25	24%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,541	20%	3,025	24%	484	19%
รวมสินทรัพย์	12,641	100%	12,587	100%	(54)	-0.4%

- การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นผลมาจาก
 - การขายที่ดินบริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า จำนวน 10 ไร่ ที่ดินบริเวณถนนประชาชื่น จำนวน 3.2 ไร่ และที่ดินบริเวณสถานีรถไฟฟ้าบางรักใหญ่ จำนวน 4.5 ไร่
 - การซื้อที่ดินบริเวณถนนร่มเกล้า จำนวนประมาณ 15 ไร่ และที่ดินบริเวณด้านเหนือของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า จำนวน 24.9 ไร่
 - การจัดประเภทที่ดินบริเวณรัตนวิเบศร์ 854.6 ล้านบาท (เดิมจัดประเภทที่ดินรอพัฒนา ในงบการเงิน) เป็น ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 4/2564
 - ความคืบหน้างานก่อสร้างในโครงการเนอวานาอิลิเมนต์ บางนา โครงการเนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา โครงการเนอวานา คอลเล็กชัน และโครงการเนอวานา แอดยู พาร์ค บางนา
- การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินค้าคงเหลือ เป็นผลมาจากการก่อสร้างในโครงการที่ทยอยแล้วเสร็จ
 - โครงการ theMOST Issaraphap เนื่องจากอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม จึงเกิดการจัดประเภทสินทรัพย์ จากต้นทุนการพัฒนาไปเป็นสินค้าคงเหลือ

หนี้สิน

ภาระหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ 7,404 ล้านบาท ลดลงจำนวน 501 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6 จากจำนวน 7,906 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2563 การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สามารถสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-63		31-ธ.ค.-64		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	2,202	17%	1,813	14%	(389)	-18%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	415	3%	316	3%	(98)	-24%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	668	5%	2,223	18%	1,555	233%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	115	1%	88	1%	(28)	-24%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	204	2%	158	1%	(46)	-22%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	63	0%	44	0%	(19)	-30%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	49	0%	131	1%	82	167%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,716	29%	4,773	38%	1,058	28%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	4,143	33%	2,434	19%	(1,709)	-41%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	47	0%	197	2%	150	322%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,190	33%	2,631	21%	(1,559)	-37%
รวมหนี้สิน	7,906	63%	7,404	59%	(501)	-6%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,735	37%	5,183	41%	447	9%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,641	100%	12,587	100%	(54)	-0.4%
หมายเหตุ:						
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	7,013	55%	6,470	51%	(543)	-8%

- วงเงินกู้ระยะสั้นของที่ดินบริเวณถนนบางนา-ตราด จำนวน 86 ล้านบาท ถูกจัดประเภทใหม่ จากหนี้สินหมุนเวียนเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน
- วงเงินกู้ยืมระยะสั้นของที่ดินบริเวณด้านเหนือของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า จำนวน 24.9 ไร่ จำนวน 349.7 ล้านบาท
- วงเงินกู้ระยะยาวของที่ดินบนถนนกรุงเทพกรีฑาจำนวน 454.9 ล้านบาท มีการจัดประเภทใหม่ จากหนี้สินที่ไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เรากำลังอยู่ในกระบวนการบริหารโครงสร้างหนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หนี้สินบนหลักประกันที่มีมูลค่าตลาดสูงกว่าต้นทุนที่ได้มาอย่างมีนัยสำคัญ
- วงเงินกู้ระยะยาวในการพัฒนาโครงการที่ดินบริเวณถนนร่มเกล้า จำนวน 178 ล้านบาท
- วงเงินกู้ระยะยาวในการพัฒนาโครงการที่ดินบริเวณเจริญนคร จำนวน 922.1 ล้านบาทมีการจัดประเภทใหม่ จากหนี้สินที่ไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน
- 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
- หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมลดลงจำนวน 543 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ค่าที่ดินบริเวณด้านเหนือของถนนกรุงเทพกรีฑา การชำระคืนเงินกู้ค่าที่ดินบริเวณบางรักใหญ่ การชำระคืนเงินกู้ค่าที่ดินบริเวณถนนประชาชื่น การชำระคืนหุ้นกู้บางส่วน และจากการปลอดชำระคืนเงินกู้ในโครงการ จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าภายในปี

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 31 ธันวาคม 2564 อยู่ที่ 2.0 เท่า ลดลงจาก 2.7 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2563 เป็นผลมาจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กล่าวมาข้างต้น

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงจากร้อยละ 31 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 20 ณ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากการขายที่ดินบริเวณสถานีรถไฟฟ้าบางรักใหญ่ ตามที่ได้กล่าวมาในไตรมาสก่อน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็น 1.4 เท่า ลดลงจาก 1.7 เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปทางเดียวกับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวลดลงจาก 1.5 เท่า เป็น 1.2 เท่า เป็นผลมาจากการปรับโครงสร้างของงบดุล และจากการปลดชำระคืนเงินกู้ในโครงการภายในปี

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวุฒิชัย ตันกูรานันท์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน