

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน สิ้นสุด ณ 30 มิถุนายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา ไดอิจ”) ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน						สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่						
	ไตรมาส 2/2564		ไตรมาส 1/2565		ไตรมาส 2/2565		30-มิ.ย.-64		30-มิ.ย.-65	%เปลี่ยนแปลง			
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%			
รายได้:													
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	731	92%	1,021	94%	666	88%	-9%	-35%	1,425	93%	1,687	91%	18%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	64	8%	68	6%	92	12%	45%	36%	110	7%	160	9%	45%
รวมรายได้	795	100%	1,089	100%	758	100%	-5%	-30%	1,535	100%	1,847	100%	20%
ต้นทุน:													
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	459	63%	587	58%	434	65%	-6%	-26%	932	61%	1,021	55%	10%
ต้นทุนการก่อสร้าง	57	90%	62	92%	82	89%	43%	32%	86	6%	145	8%	69%
รวมต้นทุน	517	65%	650	60%	516	68%	0%	-21%	1,017	66%	1,166	63%	15%
กำไรขั้นต้น	278	35%	439	40%	243	22%	-13%	-45%	518	34%	682	37%	32%
รายได้อื่น	14	2%	21	2%	21	2%	47%	-1%	32	2%	42	2%	28%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(85)	-11%	(121)	-11%	(74)	-7%	-13%	-39%	(154)	-10%	(195)	-11%	26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(136)	-17%	(78)	-7%	(74)	-7%	-45%	-5%	(210)	-14%	(152)	-8%	-27%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	0	0%	(0)	0%	0	0%	72%	-3558%	1	0%	0	0%	-43%
ต้นทุนทางการเงิน	(33)	-4%	(50)	-5%	(51)	-5%	51%	1%	(64)	-4%	(101)	-5%	57%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	38	5%	210	19%	65	6%	71%	-69%	123	8%	275	15%	124%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(3)	0%	0	0%	(1)	0%	-74%	na	(3)	0%	(1)	0%	74%
ภาษีเงินได้	(25)	-3%	(49)	-4%	(13)	-1%	-48%	-73%	(49)	-3%	(62)	-3%	-27%
กำไรสำหรับปี	9	1%	161	15%	51	5%	460%	-69%	70	5%	212	11%	201%
กำไรเบ็ดเสร็จอันสุทธิจากภาษี	0	0%	0	0%	0	0%	na	na	0	0%	0	0%	0%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	9	1%	161	15%	51	5%	460%	-69%	70	5%	212	11%	201%
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี													
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	(4)	0%	156	14%	13	1%	-471%	-91%	37	2%	169	9%	356%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	13	2%	6	1%	37	3%	193%	570%	33	2%	43	2%	28%

Momentum Maintained Amid Global Recession Threats

NVD รายงานยอดขายรายได้รวมในไตรมาส 2/2565 จำนวน 758 ล้านบาท โดยมีผลกำไรสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในไตรมาส 2/2565 จำนวน 13 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน รายได้รวมไตรมาส 2/2564 จำนวน 795 ล้านบาท โดยมีผลกำไรสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่จำนวน (4) ล้านบาท สำหรับผลประกอบการงวด 6 เดือน รายได้รวมในครึ่งปีแรกของปี 2565 จำนวน 1,847 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา โดยกำไรสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2565 จำนวน 169 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 37 ล้านบาท เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2564 เป็นผลมาจากการดำเนินงานอย่างแข็งแกร่งต่อเนื่องทั้งสองไตรมาสที่ผ่านมา

ตั้งแต่ต้นปี 2565 เป็นต้นมา สภาวะเศรษฐกิจโลกได้รับผลกระทบจากอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว สถานการณ์เลวร้ายสุดในช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา จากการบุกกรุกของรัสเซียเข้าสู่ยูเครน ส่งผลให้ราคาสินค้าอุปโภคบริโภคสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว หลังจากนั้น 2-3 เดือน ประเทศต่างๆ ทั่วโลกเริ่มรายงานอัตราการเติบโตผลิตภัณฑ์มวลรวมของ

ประเทศไทยไตรมาสติดลบ ธุรกิจต่างๆถูกกดดันให้ปรับกลยุทธ์เพื่อตั้งรับการเข้าสู่สภาวะที่ยากลำบากอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

จากสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ และ Backlogs ที่แข็งแกร่ง ณ สิ้นปี 2564 ทำให้ NVD สามารถผ่านครึ่งปีแรกมาได้ค่อนข้างดี ในไตรมาส 1/2565 เราได้ขายที่ดินบางส่วนของที่ดินบริเวณด้านใต้ของถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ (ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การปรับโครงสร้างสินทรัพย์ในงบดุล (Balance-sheet Reform) โดยวัตถุประสงค์หลักของการขายในครั้งนี้ คือการปรับฐานสินทรัพย์เพื่อการสร้างมูลค่าให้ดียิ่งขึ้นในสถานการณ์ในปัจจุบัน กระแสเงินสดจากการขายในครั้งนี้ จะนำไปใช้ซื้อที่ดินใหม่เพื่อพัฒนาโครงการ และนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันมากกว่า ไม่เพียงแต่ช่วยเพิ่มโอกาสในการสร้าง Backlogs ใหม่ ๆ แต่จะช่วยทำให้ NVD สามารถนำเสนอทางเลือกและรูปแบบของที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้บริโภค หรือ product offerings ในทำเลศักยภาพสูงย่านกรุงเทพกรีฑา ได้อย่างครบครันอีกด้วย

ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2/2565 ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม บ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (BTRRB) ในไตรมาสนี้ BTRRB รับรู้รายได้จากการโอนมากกว่า 400 ล้านบาท หนึ่งในนั้นคือห้อง Penthouse ที่มีพื้นที่ใช้สอยมากถึง 840 ตารางเมตร ซึ่งเป็นเพียงยูนิตเดียวที่อยู่บนชั้นสูงสุดของโครงการ ประกอบกับการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบให้กับลูกค้าภายในไตรมาสนี้ ซึ่งอัตราผลกำไรของคอนโดมิเนียมสามารถช่วยรักษาอัตราผลกำไรจากการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบได้เป็นอย่างดี ในสถานการณ์เช่นนี้

Prudent Moves in 2H22

อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วและรุนแรง ประกอบกับการระบอบอย่างรุนแรงของโอไมครอน ส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นระลอกๆ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้างและการขาดแคลนของแรงงานถือว่าเป็นความท้าทายอันดับต้นๆ ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้การเปิดตัวโครงการใหม่ถูกเลื่อนไปเปิดในช่วงครึ่งปีหลัง วัสดุก่อสร้างจึงต้องมีการปรับปรุงและเปลี่ยนแปลงใหม่ เพื่อรักษาระดับราคาที่สามารถแข่งขันได้ และยังคงอยู่ในช่วงราคาที่น่าสนใจ เพราะการขึ้นราคาสินค้าเพื่อชดเชยต้นทุนที่สูงขึ้นไม่ใช่ทางออกที่ดีเสมอไป

NVD ยังคงวางแผนที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีหลัง เพื่อเติมเต็ม Backlog อย่างต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตาม จำนวนโครงการที่จะเปิดใหม่จะต้องมีการลงทุนอย่างระมัดระวังและเหมาะสม ในขณะนี้เรามีแผนการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 5 โครงการในปลายไตรมาส 3/2565 และต้นไตรมาส 4/2565 ในสถานการณ์ที่กำลังท้าทายอยู่ในขณะนี้ อาจมีบางโครงการ ในบางทำเล เลื่อนการเปิดตัวโครงการออกไปเป็นปีหน้า

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานจำนวน 758 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 ลดลงร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้ทั้งสองส่วนงานประกอบด้วย

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน
- รายได้จากสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 45 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม 666 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้อง Penthouse ในโครงการบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ และโครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการเนอวานา บีคอน พระราม 2 เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 และเนอวานา อิลิเมนต์ บางนา

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง มีรายได้รวม 92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้จากสัญญาก่อสร้างส่วนใหญ่มาจากสัญญาก่อสร้างกับลูกค้าองค์กรภายนอก และรายได้จากงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสร้างในโครงการ Turnkey Projects ได้แก่ เนอวานา บีคอน แอดดิว พาร์ค บางนา และ ไอคอน ปิ่นเกล้า

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 2/2565 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 516 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 434 ล้านบาท
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 82 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในไตรมาส 2/2565 ปรับตัวลดลงที่ร้อยละ 22 จากร้อยละ 35 ในไตรมาส 2/2564 และจากร้อยละ 40 ในไตรมาส 1/2565 โดยมีปัจจัยสำคัญจากอัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา จากการขายที่ดินบริเวณด้านใต้ของถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า ขนาดเนื้อที่ 10 ไร่ และจากการขายที่ดินจำนวน 23 ไร่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์การปรับโครงสร้างสินทรัพย์ในงบดุล ตามที่ได้เคยกล่าวมา และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ BTRRB และ theMOST ที่มีอัตรากำไรค่อนข้างสูง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมของครึ่งปีแรกสูงถึงร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมครึ่งปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับไตรมาส 2/2565 จำนวน 74 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งลดลงไปตามสัดส่วนของรายได้

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 2/2565 จำนวน 74 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 45 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงทางบัญชีของสินค้าคงเหลือจากการขายที่ดินที่กำลังจะเกิดขึ้นที่ราคาขายต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีในไตรมาส 2/2564 ของที่ดินเนื้อที่ 4.5 ไร่ บริเวณบางรักใหญ่จำนวน 56.7 ล้านบาท เกิดจากการปรับลดราคาตามมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ และได้รับรู้ขาดทุนนี้ไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9) และจะถูกปรับปรุงการตั้งสำรองดังกล่าวเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3/2564 จึงทำให้ค่าใช้จ่ายบริหารในไตรมาส 3/2564 ต่ำลง

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2/2565 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีที่ผ่านมา และร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เป็นผลมาจากโครงการแนวสูงและแนวราบที่สร้างแล้วเสร็จ รวมถึงที่ดินบางส่วนของบริเวณกรุงเทพมหานครที่ใหม่ บริษัทไม่สามารถนำมาบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ

อสังหาริมทรัพย์ได้ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่ไม่แตกต่างกับไตรมาสที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ

กำไรเบ็ดเสร็จรวม

กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับไตรมาส 2/2565 มีจำนวน 51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 9 ล้านบาท เมื่อไตรมาส 2/2564 และลดลงจาก 161 ล้านบาท เมื่อไตรมาส 1/2565 ซึ่งเป็นผลมาจากการขายที่ดิน และการปรับโครงสร้างการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ ตามที่กล่าวมาข้างต้น

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 12,315 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 272 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 คิดเป็นอัตราร้อยละ 2 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือจำนวน 415 ล้านบาท เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และการโอนขายที่ดิน โดยในครึ่งปีแรกมีการชำระเงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 102 ล้านบาท ซึ่งจะรับโอนที่ดินดังกล่าวในไตรมาส 3/2565

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-64		30-มิ.ย.-65		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	105	1%	219	2%	114	109%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	204	2%	179	1%	(25)	-12%
สินค้าคงเหลือ	2,756	22%	2,341	19%	(415)	-15%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,379	51%	6,396	52%	17	0%
มูลค้างงานเสร็จรอเรียกเก็บ	49	0%	53	0%	4	8%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	48	0%	151	1%	102	211%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	21	0%	16	0%	(5)	-24%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,562	76%	9,354	76%	(208)	-2%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	39	0%	31	0%	(8)	-22%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	5	0%	13	0%	8	151%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	242	2%	242	2%	-	0%
ที่ดินรอการพัฒนา	31	0%	31	0%	-	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	442	4%	371	3%	(70)	-16%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,315	10%	1,315	11%	-	0%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	297	2%	290	2%	(7)	-2%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	22	0%	19	0%	(3)	-13%
ค่าความนิยม	332	3%	332	3%	-	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	170	1%	163	1%	(8)	-4%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	130	1%	154	1%	24	18%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,025	24%	2,960	24%	(64)	-2%
รวมสินทรัพย์	12,587	100%	12,315	100%	(272)	-2%

หนี้สิน

ภาระหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ 6,939 ล้านบาท ลดลงจำนวน 465 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6 จากจำนวน 7,404 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 การเปลี่ยนแปลงของหนี้สิน สามารถสรุปได้ดังนี้

- การเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว ชุดที่ 1 (NVD 1/2565) ชนิดให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด และมีหลักประกัน (Callable and Secured Debentures) วงเงิน 400 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี ครบกำหนดชำระในปี 2566
- การเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว ชุดที่ 2 (NVD 2/2565) ชนิดให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด และมีหลักประกัน (Callable and Secured Debentures) วงเงิน 650 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี ครบกำหนดชำระในปี 2567

- หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมลดลงจำนวน 543 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากปลอดชำระคืนเงินกู้ค่าที่ดินจำนวน 23 ไร่ การชำระคืนหุ้นกู้บางส่วน และการชำระคืนเงินกู้ในโครงการ จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าภายในไตรมาส

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-64		30-มิ.ย.-65		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,813	14%	2,028	16%	214	12%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	316	3%	331	3%	15	5%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	2,223	18%	1,550	13%	(673)	-30%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	88	1%	78	1%	(9)	-11%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	158	1%	96	1%	(62)	-39%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	44	0%	31	0%	(13)	-30%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	131	1%	161	1%	30	23%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,773	38%	4,392	36%	(382)	-8%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	2,434	19%	2,349	19%	(85)	-3%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	197	2%	198	2%	2	1%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,631	21%	2,547	21%	(84)	-3%
รวมหนี้สิน	7,404	59%	6,939	56%	(465)	-6%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,183	41%	5,375	44%	193	4%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,587	100%	12,315	100%	(272)	-2%
<i>หมายเหตุ:</i>						
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	6,470	51%	5,927	48%	(543)	-8%

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อยู่ที่ 2.13 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.0 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กล่าวมาข้างต้น

อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 9 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 22 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 เป็นผลมาจากการดำเนินงานทั้งสองส่วน

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 คิดเป็น 1.29 เท่า ลดลงจาก 1.43 เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวลดลงจาก 1.23 เท่า เป็น 1.06 เท่า เป็นผลมาจากการการปรับโครงสร้างงบดุล เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และการเร่งสร้างสมดุลระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท ซึ่งเป็นการปรับตัวเชิงกลยุทธ์ของบริษัทที่จะสร้างความแข็งแกร่งให้กับงบดุลและสุขภาพทางการเงิน ในท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในระยะเวลานี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาววราภรณ์ ชนาภรณ์ไพบูลย์)

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน