

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดรี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา ไดรี”) ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับงวดปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

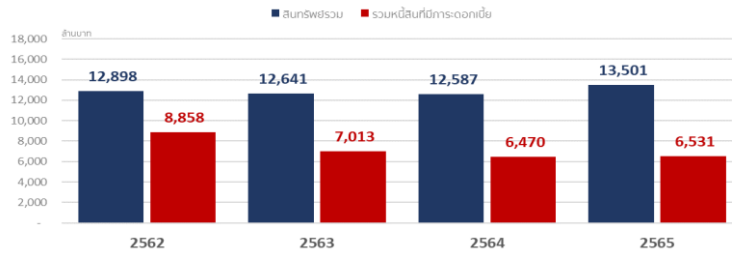
ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน						สำหรับปี						
	ไตรมาส 4/2564		ไตรมาส 3/2565		ไตรมาส 4/2565		2564		2565	%เปลี่ยนแปลง			
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท				
รายได้:													
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	738	89%	359	84%	256	87%	-65%	-29%	2,757	91%	2,302	90%	-17%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	95	11%	68	16%	40	13%	-58%	-41%	264	9%	268	10%	1%
รวมรายได้	833	100%	427	100%	295	100%	-65%	-31%	3,022	100%	2,569	100%	-15%
ต้นทุน:													
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	661	90%	283	79%	188	73%	-72%	-34%	2,178	79%	1,491	65%	-32%
ต้นทุนการก่อสร้าง	92	97%	48	71%	31	78%	-66%	-35%	231	87%	224	84%	-3%
รวมต้นทุน	754	91%	331	78%	219	74%	-71%	-34%	2,408	80%	1,715	67%	-29%
กำไรขั้นต้น	79	9%	96	22%	77	26%	-3%	-20%	613	20%	854	33%	39%
รายได้อื่น	15	2%	45	11%	65	22%	337%	43%	65	2%	152	6%	136%
กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	799	96%	0	0%	6	2%	-99%	100%	799	26%	6	0%	-99%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(87)	-10%	(62)	-15%	(81)	-28%	-7%	31%	(336)	-11%	(338)	-13%	1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(119)	-14%	(50)	-12%	(54)	-18%	-55%	7%	(352)	-12%	(256)	-10%	-27%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	(0)	0%	0	0%	0	0%	-131%	-94%	1	0%	1	0%	7%
ต้นทุนทางการเงิน	(48)	-6%	(16)	-4%	(15)	-5%	-69%	-8%	(165)	-5%	(132)	-5%	-20%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	641	77%	14	3%	(1)	0%	-100%	-110%	625	21%	287	11%	-54%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1)	0%	(3)	-1%	1	0%	-282%	138%	(5)	0%	(3)	0%	-41%
ภาษีเงินได้	(147)	-18%	1	0%	4	2%	103%	696%	(179)	-6%	(57)	-2%	-68%
กำไรสำหรับปี	493	59%	11	3%	4	1%	-99%	-62%	440	15%	227	9%	-48%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	7	1%	0	0%	5	2%	-29%	na	7	0%	5	0%	-29%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	500	60%	11	3%	9	3%	-98%	-18%	447	15%	232	9%	-48%
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี													
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	496	60%	21	5%	11	3%	-98%	-48%	408	14%	201	8%	-51%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(3)	0%	(9)	-2%	(7)	-2%	-160%	26%	32	1%	26	1%	-19%

NVD รายงานยอดรายได้ในปี 2565 จำนวน 2,569 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน โดยมีผลกำไรสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในปี 2565 จำนวน 201 ล้านบาท เทียบกับจำนวน 408 ล้านบาท ผลประกอบการที่ปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา หลักๆเกิดจากกิจกรรมเชิงกลยุทธ์ในปี 2564 เพื่อให้ผ่านพ้นช่วงที่ยากลำบากของการระบาดของโควิด-19 อีกทั้งการปรับตัวให้พร้อมรับความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มที่จะเข้าสู่ภาวะถดถอย และผลกระทบจากความขัดแย้งทางการเมืองในยุโรปตะวันออก ในปี 2565

Different Series of Challenges in 2565

กิจกรรมเชิงกลยุทธ์ต่างๆ ถูกนำมาปรับใช้ในเชิงการแพร่ระบาดของโควิด-19 เป็นตัวขับเคลื่อนทั้งในแง่ของรายได้และกำไรสุทธิในปี 2564 ปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัย การปรับโครงสร้างและเร่งสร้างสมดุลระหว่างสินทรัพย์และหนี้สิน เป็นกลยุทธ์หลักที่ทำให้บริษัทสามารถผ่านพ้นช่วงสถานการณ์ที่ยากลำบากมาได้ ที่ดินบางแปลงไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการในช่วงระยะเวลาอันใกล้ถูกขาย

ออก ที่ดินบางแปลงถูกนำมาจัดประเภทสินทรัพย์ใหม่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ในอนาคต และที่ดินบางแปลงมีการหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์ (LTV) ต่ำเกินไป ถูกนำมาจัดหาเงินใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับมูลค่าของสินทรัพย์นั้นๆ กิจกรรมเชิงกลยุทธ์เหล่านี้ช่วยให้ NVD สามารถผ่านช่วงเวลาที่ยากลำบากมาได้เป็นอย่างดี ณ สิ้นปี 2565 มูลค่าสินทรัพย์รวม 13,501 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับปี 2562 ก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในขณะที่หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยอยู่ 6,531 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับปี 2562 จะเห็นได้ว่า NVD มีฐานะทางการเงินที่เข้มแข็ง ในสถานการณ์ปัจจุบัน



อย่างไรก็ตาม ในปี 2565 ความท้าทายแตกต่างออกไปจากปีก่อนหน้า ไม่ว่าจะเป็น สภาพเศรษฐกิจโลกโดยรวม สงครามในยุโรป ตะวันออก และการแพร่กระจายของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 กลายพันธุ์ (Omicron) ถือเป็นความท้าทายที่ซับซ้อนยิ่งขึ้น อัตราเงินเฟ้อที่สูงอยู่แล้วจากช่วงต้นปี ถูกซ้ำเติมจากราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างเป็นประวัติการณ์ การแพร่กระจายของโรคระบาดกลายพันธุ์เป็นต้นเหตุสำคัญของการขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง อัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ปัจจัยหลักทั้งสองอย่างนี้ส่งผลกระทบต่อกระบวนการก่อสร้าง ทำให้กำหนดการเปิดขายโครงการใหม่ล่าช้ากว่ากำหนดการเดิม ส่งผลกระทบเชิงลบต่อยอดขาย และรายได้ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565

Reaping Benefits from Asset Base

ในขณะที่มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโควิด-19 เริ่มผ่อนคลายลงตั้งแต่ช่วงต้นปี 2566 เป็นต้นมา ทั่วโลกเริ่มเปิดประเทศอีกครั้ง อัตราเงินเฟ้อดูเหมือนจะสามารถควบคุมได้ดีขึ้น เศรษฐกิจไทยเริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัวจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่ดีขึ้น ด้วยฐานะการเงินที่เข้มแข็งของ NVD ทำให้บริษัทสามารถเริ่มก้าวไปข้างหน้า เก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากสินทรัพย์ศักยภาพสูงได้อีกครั้ง

ในไตรมาส 4/2565 บริษัทเปิดขายโครงการใหม่ (pre-opening) จำนวน 4 โครงการ บน 3 ทำเลศักยภาพของกรุงเทพฯ บริษัทเปิดตัวบ้านเดี่ยว 3 โครงการภายใต้แบรนด์ใหม่ “เนอวานา แอบโซลูท” และ ทาวน์โฮม 1 โครงการภายใต้แบรนด์ “เนอวานา ดีฟายน์” โดยทั้งสองแบรนด์ถูกคัดเลือกให้เป็นหัวขบวนหลักในการสร้างการเติบโตในช่วงเวลานี้ เนื่องจากเป็นแบรนด์ที่อยู่ในช่วงราคาที่สามารถจับต้องได้ ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีเยี่ยม สามารถสร้างยอดขายมูลค่ากว่า 720 ล้านบาท ในการเปิดขาย 2 รอบในช่วง 2 วันหยุดสุดสัปดาห์เท่านั้น เป็นอีกหนึ่งบทยืนยันว่า โครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แบรนด์เนอวานายังคงเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2566 บริษัทจะมีการเปิดขายบางโครงการข้างต้นอย่างเป็นทางการอีกครั้ง

อีกกิจกรรมหนึ่งที่จะเกิดขึ้นบนที่ดินบริเวณกรุงเทพฯ ของบริษัทในปี 2566 คือ การเปิดตัวแบรนด์ใหม่ในกลุ่มอัลตราลักซ์ชัวรี่ (ultra-luxury) คือ “เนอวานา คอลเลคชั่น” โครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับราคา 80-150 ล้านบาท ที่จะเปิดขายในช่วงไตรมาส 2/2566 และไลฟ์สไตล์คอมมูนิตี้ออสซี่ที่จะเกิดขึ้นในบริเวณข้างเคียง ณ จุดศูนย์กลางของ “เนอวานา ทาวน์ชิพ” ในย่านกรุงเทพฯ พร้อมโครงการโฮมออฟฟิส “เนอวานา แอดเวิร์ค” ทาวน์โฮมโครงการใหม่ “เนอวานา ดีฟายน์” และบ้านเดี่ยว 3 ชั้น “เนอวานา แอบโซลูท” ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินย่านกรุงเทพฯ ของ NVD ที่จะทยอยเปิดตัวตามกันมา นอกจากนี้ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริเวณถนนรัตนาริเบสร์ และสุขุมวิท บริษัทมีแผนเปิดขายโครงการในช่วงปลายปีนี้

โดยสรุปในปี 2566 นี้ NVD มีแผนที่จะเปิดตัวโครงการใหม่รวมทั้งสิ้นจำนวน 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 21,100 ล้านบาท นับเป็นปีแห่งการกลับมาเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ และสร้างผลตอบแทนจากสินทรัพย์ศักยภาพสูงของบริษัทอีกครั้ง

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงาน สำหรับปี 2565 จำนวน 2,569 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้ทั้งสองส่วน ดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม 2,302 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในปี 2564 เป็นปีแห่งการปฏิรูป โครงสร้างสินทรัพย์ถูกปรับเปลี่ยนเพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่ท้าทาย ที่ดินบางแปลงที่ไม่ถูกนำมาพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ถูกขายออก ที่ดินแปลงใหม่ถูกซื้อเข้ามาเพื่อพัฒนาโครงการในระดับราคาที่เหมาะสมต่อสถานการณ์ปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ รายได้ในปี 2564 อาจจะไม่สูงกว่าปกติ เมื่อเทียบกับรายได้ในปี 2565 ที่เป็นรายได้จากการดำเนินงานปกติมากกว่า โดยรายได้หลักของปี 2565 มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน 23 ไร่ บริเวณถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการเนอวานา บียอน พระราม 2 เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 เนอวานา แอดเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรนิคม และเนอวานา เอลเมนท์ บางนา รวมถึงการรับรู้รายได้จากโครงการอาคารชุด บ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ และเดอะ โมส อีสภาพ

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง มีรายได้รวม 268 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากสัญญาก่อสร้างส่วนใหญ่มาจากสัญญาก่อสร้างกับลูกค้าองค์กรภายนอก และรายได้จากงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างในโครงการ Turnkey Projects ได้แก่ เนอวานา บียอน แอดยู พาร์ค บางนา และ ไอคอน ปิ่นเกล้า

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 1,715 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 1,491 ล้านบาท
- **ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง** จำนวน 224 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 33 จากร้อยละ 20 ในปี 2564 การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2565 มาจาก**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่ดินขนาด 23 ไร่ และการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงในระหว่างปี ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2564 เป็นผลกระทบมาจากกิจกรรมเชิงกลยุทธ์ดังกล่าวข้างต้น

รายได้อื่น จำนวน 152 ล้านบาท โดยปกติประกอบด้วยรายได้จากการค่าบริการจัดการ รายได้จากการบริหารงานขาย ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ ในปี 2565 มีรายได้อื่นจากการชดเชยค่าความเสียหายในงานก่อสร้าง และรายได้จากค่าปรับเงินรับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายการพิเศษที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว (one-off item)

กำไรจากการปรับมูลค่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 6 ล้านบาท มาจากการปรับเพิ่มของมูลค่ายุติธรรมที่ได้ประเมินใหม่ (โดยผู้ประเมินอิสระ) ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2565 จำนวน 338 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการการจัดกิจกรรมทางตลาดของโครงการใหม่ที่เปิดภายในปี จำนวน 4 โครงการ บน 3 ทำเลศกยภาพ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 โครงการ ภายใต้แบรนด์ใหม่ “เนอวานาแอบโซลูท” และ ทาวน์โฮม 1 โครงการภายใต้แบรนด์ “เนอวานา ดีฟายน์”

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2565 จำนวน 256 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจาก ในปี 2564 บริษัทมีการตั้งสำรองมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของวัตถุดิบและสินค้าคงเหลือที่บริษัทได้นำไปลงทุนสำหรับงานก่อสร้างโรงแรมที่

พักในประเทศไทย ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นเหตุให้การลงทุนก่อสร้างดังกล่าวชะลอตัวตามไปด้วย

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2565 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 132 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการกลับมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้ง

กำไรเบ็ดเสร็จรวม

กำไรเบ็ดเสร็จรวมปี 2565 มีจำนวน 232 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปีก่อนที่มีผลกำไร 447 ล้านบาท เนื่องจากปี 2564 บริษัทได้มีการเปลี่ยนประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ (ศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า) ของกลุ่มกิจการซึ่งเดิมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มาเป็นการพัฒนาเพื่อหาผลประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในระยะยาวและมีรายได้อย่างต่อเนื่อง หรือพื้นที่สำหรับค้าปลีก (Commercial area) ซึ่งกลุ่มกิจการบันทึกที่ดินดังกล่าวเป็น "อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน" โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและบันทึกส่วนต่างระหว่างราคาทุนเดิมกับมูลค่ายุติธรรมที่ได้ประเมินใหม่ (โดยผู้ประเมินอิสระ) เป็นกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม จำนวน 799.4 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 13,501 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ จำนวน 620 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,358 ล้านบาท ซึ่งปัจจัยหลักเป็นการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการจำนวน 3 แปลง โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-64		31-ธ.ค.-65		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	105	1%	295	2%	191	182%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	204	2%	304	2%	100	49%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	0%	242	2%	242	100%
สินค้าคงเหลือ	2,788	22%	2,168	16%	(620)	-22%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,347	50%	7,705	57%	1,358	21%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	49	0%	42	0%	(7)	-15%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	48	0%	2	0%	(46)	-95%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	21	0%	110	1%	88	413%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,562	76%	10,867	80%	1,305	14%
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพัน	39	0%	44	0%	5	12%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	5	0%	18	0%	13	243%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	242	2%	-	0%	(242)	-100%
ที่ดินรอการพัฒนา	31	0%	31	0%	-	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	442	4%	348	3%	(93)	-21%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,315	10%	1,322	10%	6	0%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	297	2%	284	2%	(13)	-4%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	22	0%	16	0%	(6)	-26%
ค่าความนิยม	332	3%	332	2%	-	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	170	1%	170	1%	(1)	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	130	1%	70	1%	(60)	-46%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,025	24%	2,634	20%	(391)	-13%
รวมสินทรัพย์	12,587	100%	13,501	100%	914	7%

หนี้สิน

ภาระหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 8,106 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 701 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 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
- การเพิ่มขึ้นของอ่าววัลมูลค่า 632 ล้าน เพื่อการได้มาที่ของดินบนถนนสุขุมวิท 23 เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-64		31-ธ.ค.-65		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,813	14%	1,844	14%	31	2%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	316	3%	360	3%	44	14%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	100	1%	116	1%	16	16%
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่จะกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	2,223	18%	1,689	13%	(534)	-24%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	88	1%	88	1%	1	1%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	158	1%	84	1%	(74)	-47%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	44	0%	38	0%	(6)	-14%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	31	0%	60	0%	29	93%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,773	38%	4,280	32%	(493)	-10%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	0%	632	5%	632	100%
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย สุทธิ	2,434	19%	2,998	22%	564	23%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	197	2%	196	1%	(1)	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,631	21%	3,826	28%	1,195	45%
รวมหนี้สิน	7,404	59%	8,106	60%	701	9%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,183	41%	5,396	40%	213	4%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,587	100%	13,501	100%	914	7%
<i>หมายเหตุ:</i>						
รวมหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย	6,470	51%	6,531	48%	61	1%

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 2.54x เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.0x เท่า ณ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กล่าวมาข้างต้น

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 20 ณ 31 ธันวาคม 2564 เป็นร้อยละ 33 ณ 31 ธันวาคม 2565 เป็นผลจากการบริหารงานขายอสังหาริมทรัพย์และการบริหารงานจากสัญญาก่อสร้าง เปรียบเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2564 ซึ่งเป็นผลพวงจากกิจกรรมเชิงกลยุทธ์การปรับโครงสร้างงบดุล จากภาวะโรคระบาดและสภาพเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวย

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คิดเป็น 1.50x เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.43x เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวลดลงจาก 1.23 เท่า เป็น 1.16 เท่า เป็นผลมาจากการปรับโครงสร้างงบดุล เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และการเร่งสร้างสมดุลระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท ซึ่งเป็นการปรับตัวเชิงกลยุทธ์ของบริษัท ที่จะสร้างความแข็งแกร่งให้กับงบดุลและสภาพทางการเงิน เพื่อให้บริษัทอยู่ในสถานะที่ก้าวต่อไปข้างหน้าได้อย่างมั่นคง



จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร. อโณทัย จันทวานิช)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน