

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และไตรมาสที่ 1/2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา”) ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และไตรมาสที่ 1/2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน							
	ไตรมาส 1/2565		ไตรมาส 4/2565		ไตรมาส 1/2566		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ม.ย.ย	ด.ย.ย
รายได้:								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,021	94%	256	87%	446	92%	-56%	75%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	68	6%	40	13%	40	8%	-41%	1%
รวมรายได้	1,089	100%	295	100%	486	100%	-55%	65%
ต้นทุน:								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	587	58%	188	73%	289	65%	-51%	54%
ต้นทุนการก่อสร้าง	62	92%	31	78%	30	75%	-51%	-3%
รวมต้นทุน	650	60%	219	74%	319	66%	-51%	46%
กำไรขั้นต้น	439	40%	77	26%	167	34%	-62%	118%
รายได้อื่น	21	2%	65	22%	27	5%	28%	-59%
กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0	0%	6	2%	0	0%	0%	-100%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(121)	-11%	(81)	-28%	(89)	-18%	26%	-10%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(78)	-7%	(54)	-18%	(53)	-11%	32%	1%
ต้นทุนทางการเงิน	(50)	-5%	(15)	-5%	(13)	-3%	74%	12%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	210	19%	(1)	0%	38	8%	-82%	2863%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในร่วมค้า	0	0%	1	0%	(1)	0%	-100%	-156%
ภาษีเงินได้	(49)	-4%	4	2%	8	2%	116%	81%
กำไรสำหรับปี	161	15%	4	1%	46	9%	-72%	1081%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	5	2%	0	0%	0%	-100%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	161	15%	9	3%	46	9%	-72%	416%
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี								
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	156	14%	11	4%	35	7%	-78%	221%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6	1%	(7)	-2%	11	2%	97%	256%

NVD รายงานยอดรายได้รวมในไตรมาส 1/2566 จำนวน 486 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 55 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 65 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีผลกำไรในส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ในไตรมาส 1/2566 จำนวน 35 ล้านบาท เทียบกับจำนวน 156 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565 และจำนวน 11 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2565 โครงการใหม่ที่เปิดขายอย่างไม่เป็นทางการในช่วงปลายปี 2565 มีส่วนช่วยในการฟื้นตัวของรายได้ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ส่วนสาเหตุการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้านั้น เนื่องจากไตรมาส 1/2565 ยังคงมีรายการที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างสินทรัพย์ในงบดุล รายการปรับโครงสร้างสินทรัพย์ดังกล่าวก่อให้เกิดรายได้และกำไรที่ค่อนข้างสูงในไตรมาส 1/2565

Signs of Improvements QoQ

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่จุดเริ่มต้นของโรคระบาดโควิด-19 ในช่วงต้นปี 2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกต่อเนื่องมาจนถึงปี 2565 บริษัทได้ผ่านกระบวนการปรับโครงสร้างและกิจกรรมเชิงกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่ท้าทาย สินทรัพย์และหนี้สินต่างๆ ได้รับการพิจารณาและบริหารจัดการอย่างรอบคอบ เริ่มตั้งแต่ไตรมาส 2/2564 จนถึงไตรมาส 1/2565 ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความสมดุลที่ดียิ่งขึ้น มีทั้งการขายที่ดินบางแปลงที่ยังไม่พัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ในขณะนั้น เพื่อลดภาระหนี้สิน ตลอดจนการปรับเปลี่ยนสินเชื่อสำหรับที่ดินศักยภาพสูง ให้มีอัตราหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์ (Loan to Value: LTV) ที่เหมาะสมกับมูลค่าที่แท้จริงของที่ดินนั้นๆ ซึ่งช่วยสนับสนุนเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทได้อีกด้วย

กิจกรรมเชิงกลยุทธ์การปรับโครงสร้างสินทรัพย์ที่ถูกนำมาใช้ครั้งล่าสุดในไตรมาส 1/2565 คือการขายที่ดินบางส่วนของที่ดินรอการพัฒนาพื้นที่ใหญ่ของบริษัทบริเวณกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นหนึ่งในการปรับเปลี่ยนเพื่อการสร้างมูลค่าที่ดีกว่า วัตถุประสงค์หลักในการขายที่ดินในครั้งนั้น เป็นการกระจายความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสในการขายและรับรู้รายได้จากผลิตภัณฑ์ที่อยู่ในระดับราคาที่จับต้องได้ (affordable products) ให้มากยิ่งขึ้น โดยการซื้อที่ดินเพิ่มและขยายขนาดโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้นที่ได้รับการตอบรับดี ถึงแม้ว่าผลการดำเนินงานในไตรมาส 1/2566 เริ่มแสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา แต่เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า การขายที่ดินในไตรมาส 1/2565 นั้น สร้างรายได้และกำไรที่แข็งแกร่งกว่ามาก กว่า เหตุการณ์นี้แสดงให้เห็นว่างบดุลของ NVD ยังมีมูลค่าที่ยังคงซ่อนอีกเป็นจำนวนมาก จากที่ดินรอพัฒนาหลงเหลือในบริเวณกรุงเทพมหานครอีกประมาณ 200 ไร่

นอกจากนี้จากกลยุทธ์การปรับโครงสร้างงบดุลแล้ว บริษัทยังมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างผลิตภัณฑ์อีกด้วย มีการเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยว 3 ชั้นแบบใหม่ ภายใต้แบรนด์ “เนอวานา แอบโซลูท” (Nirvana ABSOLUTE) รวมถึงการพัฒนาแบบบ้านทาวน์โฮม “เนอวานา ดีฟายน์” (Nirvana DEFINE) รุ่นใหม่ เพิ่มความคุ้มค่าและตอบสนองพฤติกรรมอยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปให้ดียิ่งขึ้น ผลิตภัณฑ์ใหม่ซึ่งได้รับการตอบรับและสร้างยอดขายได้เป็นอย่างดี ในการเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการในไตรมาส 4/2565 จากฐานลูกค้าที่ชื่นชอบในรูปแบบบ้านสไตล์เนอวานา ยอดขายจากการเปิดตัวนั้น เริ่มทยอยรับรู้เป็นรายได้ในไตรมาส 1/2566 ซึ่งเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ผลประกอบการของบริษัทในไตรมาสที่ 1/2566 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4/2565

The Show Must Go On

แผนพัฒนาโครงการเพื่อสร้างมูลค่าจากสินทรัพย์ศักยภาพสูงของเราล่าช้าจากผลกระทบของโรคระบาดมากกว่า 3 ปี บัดนี้ น่าจะถึงเวลาที่จะรุกเดินหน้าต่อ โดยในปี 2566 นี้ บริษัทมุ่งมั่นที่จะเปิดขายโครงการใหม่อย่างเป็นทางการ ทั้งหมด 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 21,100 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 7 โครงการ (บ้านเดี่ยวจำนวน 3 โครงการ ทาวน์โฮม จำนวน 1 โครงการ และโฮมออฟฟิสจำนวน 3 โครงการ) ในทำเลยอดนิยมของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ กรุงเทพมหานคร และเอกมัย-รามอินทรา และโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 2 โครงการ ที่รังสรรค์มาเพื่อขยายฐานลูกค้าของเนอวานาเข้าไปในทำเลใหม่ๆ ได้แก่ ย่านสุขุมวิท ใจกลางเมือง และย่านรัตนาธิเบศร์

การวางตำแหน่งผลิตภัณฑ์ (product positioning) จะถูกขยายทั้งในด้านบนและด้านล่างด้วยการเพิ่มสินค้าแบรนด์ใหม่ เริ่มต้นด้วยโครงการเนอวานา คอลเลคชั่น (Nirvana COLLECTION) บ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับราคา 80-150 ล้านบาท เป็นหนึ่งในเจ็ดของโครงการแนวราบที่จะเปิดตัวในปีนี้ ซึ่งจัดอยู่ในกลุ่มระดับ “อัตราลักซ์ชัวรี่” (Ultra-Luxury) เช่นเดียวกับ โครงการบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ และโครงการเนอวานา มียอน ในระดับ “ซูเปอร์ลักซ์ชัวรี่” (Super-Luxury) โดยกลุ่มเป้าหมายจะเป็นกลุ่มคนที่สภาพเศรษฐกิจไม่มีผลต่อมีความสามารถในการซื้อ (purchasing power) ของกลุ่มนี้ ส่วนอีกห้าในเจ็ดโครงการแนวราบ จะเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพมหานคร เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาโครงการในรูปแบบ “ชุมชนเมือง” (Township Development) โดยมี “เนอวานา พอร์ช” (Nirvana PORCH) คอมมูนิตีออลส์ในอัตลักษณ์ของ Nirvana ตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของทาวน์ชิพ ซึ่งมีกำหนดการเปิดตัวในช่วงปลายปี 2566

เนอวานา แอบโซลูท (Nirvana ABSOLUTE) เนอวานา เอเลเมนต์ (Nirvana ELEMENT) เนอวานา ดีฟายน์ (Nirvana DEFINE) และเดอะโมส (theMOST) เป็นกลุ่มผลิตภัณฑ์ที่เน้นการส่งมอบความคุ้มค่าสูงสุดให้กับลูกค้า แบรนด์คอนโดมิเนียม “เดอะโมส” จะช่วยสร้างฐานลูกค้าในกลุ่ม “สินค้าไอเอนด์ในราคาที่จับต้องได้” (Affordable Modern High-end) สำหรับในสถานการณ์ปัจจุบันที่มีอัตราเงินเฟ้อและ

อัตราดอกเบี้ยสูง บ้านที่ตอบโจทยความคุ้มค่าสูงน่าจะช่วยสร้างแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อได้ดีกว่า ด้วยทำเลที่ตั้งโครงการที่ถูกคัดเลือกมาอย่างดี มีโอกาสที่มูลค่าทรัพย์สินจะปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ดังนั้น การซื้อบ้านเนอวานา ไม่เพียงแค่อะไรเพื่อการอยู่อาศัยที่ดีในปัจจุบัน แต่ยังเป็นการลงทุน เพื่อส่งต่อสินทรัพย์คุณภาพดี ให้กับลูกหลานรุ่นต่อไปในอนาคต

แผนการเปิดตัวโครงการใหม่ของบริษัทในปีนี้อาจดูค่อนข้างท้าทายเมื่อเทียบกับแผนในอดีต ทั้งนี้ บริษัทยังคงไว้ซึ่งความรอบคอบและระมัดระวังต่อความเสี่ยงอันอาจจะเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังประปราย ข้อได้เปรียบของการเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบ คือ ความยืดหยุ่นในการพัฒนาโครงการที่สามารถปรับเปลี่ยนตามสถานการณ์เศรษฐกิจที่ผันผวนได้อย่างทันถ่วงที นั่นคือสิ่งที่เนอวานาได้เรียนรู้และเข้าใจตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ การเปลี่ยนชื่อบริษัทกลับมาเป็น “บมจ. เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์” (Nirvana Development Plc.) เพื่อบ่งบอกถึงประสบการณ์อันยาวนานในฐานะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อตั้งมาเกือบ 20 ปี

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานจำนวน 486 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2566 ลดลงร้อยละ 55 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 65 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้ทั้งสองส่วนงานมีรายละเอียด ดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลงร้อยละ 56 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** ลดลงร้อยละ 41 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม 446 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 56 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในไตรมาส 1/2565 ยังมีรายการปรับปรุงโครงสร้างสินทรัพย์เพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่ท้าทาย ในขณะที่รายได้ในไตรมาส 1/2566 เป็นรายได้จากการดำเนินงานปกติ โดยรายได้ในไตรมาส 1/2565 มีรายการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน 23 ไร่ บริเวณถนนกรุงเทพกรีฑา ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น ในขณะที่รายได้ในไตรมาส 1/2566 เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการเนอวานา บียอนด์ พระราม 2 เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 เนอวานา แอดเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรนวมินทร์ เนอวานา เอลเมนท์ บางนา และจาก 2 โครงการใหม่ ได้แก่ เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา และเนอวานา แอบโซลูท เอกมัย-รามอินทรา รวมถึงการรับรู้รายได้จากโครงการอาคารชุด บ้านยันตรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ และเดอะ โมส อีสราฟ

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง มีรายได้รวม 40 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากสัญญาก่อสร้างส่วนใหญ่มาจากสัญญาก่อสร้างกับลูกค้าองค์กรภายนอก และรายได้จากงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างในโครงการ Turnkey Projects ได้แก่ เนอวานา บียอนด์ แอดยู พาร์ค บางนา และ เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า โดยรายได้จากสัญญาก่อสร้างที่ลดลงหลักๆ เกิดจากการลดสัดส่วนสัญญาก่อสร้างกับลูกค้าองค์กรภายนอก โดยบริษัทจะใช้ความสามารถในการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป ในการพัฒนาโครงการของภายในบริษัทเองเป็นหลักในระยะนี้

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 319 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 289 ล้านบาท
- **ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง** จำนวน 30 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในไตรมาส 1/2566 ปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ 34 จากร้อยละ 40 ในไตรมาส 1/2565 แต่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26 ในไตรมาส 4/2565 อัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาส 1/2565 ที่สูงกว่าไตรมาสอื่นๆ มาจาก**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่ดินขนาด 23 ไร่ ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 1/2566 มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงในระหว่างไตรมาส ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท

รายได้อื่น จำนวน 27 ล้านบาท โดยปกติประกอบด้วยรายได้จากการค่าบริการจัดการ รายได้จากการบริหารงานขาย ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ ในไตรมาส 4/2565 มีรายได้อื่นจากการชดเชยค่าความเสียหายในงานก่อสร้าง และรายได้จากค่าปรับเงินรับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายการพิเศษที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว (one-off item)

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับไตรมาส 1/2566 จำนวน 89 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ลดลงตามทิศทางของรายได้ แต่ด้วยสัดส่วนที่น้อยกว่า เนื่องจากมีกิจกรรมทางตลาดของโครงการใหม่ที่จะเปิดในไตรมาส 2/2566 จำนวน 4 โครงการ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 1/2566 จำนวน 53 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับปีก่อน และร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของวัตถุดิบและสินค้าคงเหลือที่บริษัทได้นำไปลงทุนสำหรับงานก่อสร้างโรงแรมที่พักในประเทศมัลดีฟส์ ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจการท่องเที่ยวเป็นเหตุให้การลงทุนก่อสร้างดังกล่าวชะลอตัวตามไปด้วย ในไตรมาส 1/2565

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1/2566 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 13 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 74 เมื่อเทียบกับปีก่อน และร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากการกลับมาพัฒนาโครงการ ทำให้ดอกเบี้ยถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกครั้ง

กำไรเบ็ดเตล็ดรวม

กำไรเบ็ดเตล็ดรวมไตรมาส 1/2566 มีจำนวน 46 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปีก่อนที่มีผลกำไร 161 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากผลกำไร 9 ล้านบาทในไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลมาจากการขายที่ดินจำนวน 23 ไร่ในไตรมาส 1/2565 ตามที่กล่าวมาข้างต้น

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 13,656 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 362 ล้านบาท และการลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นจำนวน 242 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-65		31-มี.ค.-66		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	295	2%	368	3%	73	25%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	304	2%	382	3%	78	26%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	242	2%	-	0%	(242)	-100%
สินค้าคงเหลือ	2,168	16%	2,129	16%	(39)	-2%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	7,705	57%	8,066	59%	362	5%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	42	0%	21	0%	(20)	-49%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	2	0%	7	0%	4	202%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	110	1%	15	0%	(94)	-86%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,867	80%	10,990	80%	122	1%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	44	0%	57	0%	13	30%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	18	0%	20	0%	3	14%
ที่ดินรอการพัฒนา	31	0%	31	0%	0	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	348	3%	352	3%	3	1%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,322	10%	1,322	10%	1	0%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	284	2%	280	2%	(3)	-1%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	16	0%	15	0%	(1)	-8%
ค่าความนิยม	332	2%	332	2%	-	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	170	1%	180	1%	10	6%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	70	1%	78	1%	8	11%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,634	20%	2,667	20%	33	1%
รวมสินทรัพย์	13,501	100%	13,656	100%	155	1%

หนี้สิน

ภาระหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อยู่ที่ 8,692 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 586 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7 จากจำนวน 8,106 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 การเปลี่ยนแปลงของหนี้สิน สามารถสรุปได้ดังนี้

- การเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2 ชุด (NVD1/2565) มูลค่ารวม 950 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น (1) ชนิดให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด และมีหลักประกัน (Callable and Secured Debentures) วงเงิน 465 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.40 ต่อปี ครบกำหนดชำระในปี 2567 และ (2) ชนิดให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด และมีหลักประกัน (Callable and Secured Debentures) วงเงิน 485 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.70 ต่อปี ครบกำหนดชำระในปี 2568

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อยู่ที่ 4,965 ล้านบาท ลดลงจำนวน 431 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8 จากจำนวน 5,396 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้น สามารถสรุปได้ ดังนี้

- จากมติคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้ซื้อหุ้นของบริษัท เอนอวานา รีเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2566 ที่ผ่านมาบริษัทได้รับโอนหุ้นเพิ่มเติมร้อยละ 30 จากการซื้อส่วนได้เสียในบริษัทดังกล่าว ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 69.99 เป็นร้อยละ 99.99 ตามมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยในงบการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันซื้อเป็นจำนวนเงิน 795.44 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงเป็นจำนวนเงิน 340.90 ล้านบาท และส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 135.65 ล้านบาท ไปเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงิน 476.55 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อยดังกล่าว

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-65		31-มี.ค.-66		การเปลี่ยนแปลง	
	Bt.m	%	Bt.m	%	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,844	14%	1,127	8%	(717)	-39%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	360	3%	530	4%	170	47%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	116	1%	116	1%	-	0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	1,689	13%	691	5%	(998)	-59%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	88	1%	91	1%	2	2%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	84	1%	56	0%	(28)	-33%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	38	0%	40	0%	1	4%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	60	0%	59	0%	(2)	-3%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,280	32%	2,709	20%	(1,571)	-37%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	632	5%	632	5%	0	0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	2,998	22%	5,154	38%	2,156	72%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	196	1%	197	1%	1	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,826	28%	5,983	44%	2,157	56%
รวมหนี้สิน	8,106	60%	8,692	64%	586	7%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,396	40%	4,965	36%	(431)	-8%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,501	100%	13,656	100%	155	1%
<i>หมายเหตุ:</i>						
<i>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย</i>	<i>6,531</i>	<i>48%</i>	<i>6,972</i>	<i>51%</i>	<i>442</i>	<i>7%</i>

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 31 มีนาคม 2566 อยู่ที่ 4.06x เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.54x เท่า ณ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งมาจากการปรับจากหนี้สินหมุนเวียนมาเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนตามที่กล่าวมาข้างต้น

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 33 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 34 ในไตรมาส 1/2566 ซึ่งเป็นอัตรากำไรขั้นต้นในระดับปกติของบริษัท

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 คิดเป็น 1.75x เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.50x เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.16 เท่า เป็น 1.33 เท่า เป็นผลมาจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการซื้อหุ้นในบริษัทย่อย ตามที่กล่าวมาข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร. อโณทัย จันทวานิช)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน