

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือน สิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา”) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน								สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่					
	ไตรมาส 3/2565		ไตรมาส 2/2566		ไตรมาส 3/2566		%เปลี่ยนแปลง		30-ก.ย.-65		30-ก.ย.-66		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	YoY	QoQ	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	YoY	QoQ
รายได้:														
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	359	84%	359	78%	502	90%	40%	40%	2,046	90%	1,307	87%	-36%	
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	68	16%	100	22%	53	10%	-21%	-47%	228	10%	194	13%	-15%	
รวมรายได้	427	100%	459	100%	555	100%	30%	21%	2,274	100%	1,501	100%	-34%	
ต้นทุน:														
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	283	79%	245	68%	322	64%	14%	32%	1,304	64%	856	66%	-34%	
ต้นทุนการก่อสร้าง	48	71%	74	74%	46	86%	-5%	-38%	193	85%	150	77%	-22%	
รวมต้นทุน	331	78%	319	69%	368	66%	11%	15%	1,496	66%	1,006	67%	-33%	
กำไรขั้นต้น	96	22%	140	31%	187	34%	95%	33%	777	34%	495	33%	-36%	
รายได้อื่น	45	11%	30	7%	7	1%	-84%	-76%	87	4%	64	4%	-26%	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(62)	-15%	(84)	-18%	(85)	-15%	37%	2%	(257)	-11%	(258)	-17%	0%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(50)	-12%	(53)	-12%	(42)	-8%	-15%	-20%	(202)	-9%	(148)	-10%	27%	
ต้นทุนทางการเงิน	(16)	-4%	(14)	-3%	(16)	-3%	-1%	16%	(117)	-5%	(43)	-3%	63%	
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	14	3%	21	4%	51	9%	258%	148%	289	13%	110	7%	-62%	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(3)	-1%	(3)	-1%	(3)	0%	-20%	-10%	(4)	0%	(7)	0%	-51%	
ภาษีเงินได้	1	0%	(0)	0%	(18)	-3%	-3263%	5755%	(62)	-3%	(10)	-1%	84%	
กำไรสำหรับปี	11	3%	17	4%	31	6%	169%	78%	223	10%	94	6%	-58%	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	0	0%	0	0%	na	na	0	0%	0	0%	0%	
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	11	3%	17	4%	31	6%	169%	78%	223	10%	94	6%	-58%	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี														
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	21	5%	17	4%	31	6%	47%	78%	190	8%	83	6%	-57%	
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(9)	-2%	0	0%	0	0%	-100%	-58%	33	1%	11	1%	-67%	

NVD รายงานยอดรายได้รวมในไตรมาส 3/2566 จำนวน 555 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และร้อยละ 21 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีผลกำไรในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในไตรมาส 3/2566 จำนวน 31 ล้านบาท เทียบกับจำนวน 21 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 และจำนวน 17 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2566 สำหรับผลประกอบการงวด 9 เดือน รายได้รวมงวด 9 เดือนของปี 2566 จำนวน 1,501 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่ผ่านมา โดยกำไรสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในช่วง 9 เดือนของปี 2566 จำนวน 83 ล้านบาท ลดลงจาก 190 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 9 เดือนของปี 2565 ผลประกอบการในไตรมาสล่าสุดมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ไตรมาส แต่เมื่อเปรียบเทียบกับงวด 9 เดือนของปีก่อนหน้าจะยังคงปรับตัวลดลง เนื่องจากช่วงครึ่งแรกของปี 2565 มีรายการรับรู้รายได้ซึ่งอัตรากำไรที่สูงกว่าปกติค่อนข้างมาก

### Back on Recovery Track

ผลประกอบการในไตรมาสที่ 3/2566 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2565 และไตรมาสที่ 2/2566 กระบวนการรับรู้รายได้จากยอดขายมีแนวโน้มที่ดีขึ้น หลังจากที่มีการเมืองเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น ความพยายามที่จะจัดตั้งรัฐบาลใหม่บรรลุผลสำเร็จ และในไตรมาส

นี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เติบโตดีขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ไตรมาส 4/2565 ที่ผ่านมา จากการที่ Nirvana เริ่มกลับมาเปิดโครงการใหม่ตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2565 โดยรายได้ดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้น ร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และสูงขึ้น ร้อยละ 61 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า Backlogs ทั้งจากโครงการเปิดใหม่ และจากโครงการที่เปิดอยู่เดิม ทอยยรับรู้เป็นรายได้ในไตรมาสนี้ได้ดีขึ้น

อย่างไรก็ดี ผลประกอบการในช่วง 9 เดือนของปี 2566 ยังคงหดตัว เมื่อเทียบกับช่วง 9 เดือนของปี 2565 สาเหตุหลักเกิดจากการขายสินทรัพย์ในเชิงกลยุทธ์ในไตรมาส 1/2565 และการโอนกรรมสิทธิ์ห้อง Penthouse Duplex ขนาดใหญ่แค่เพียงห้องเดียว แต่มีพื้นที่ใช้สอยกว่า 800 ตารางเมตร ในไตรมาส 2/2565 สองรายการนี้ก่อให้เกิดรายได้และอัตรากำไรที่สูงมากเมื่อเทียบกับการรายการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป

### Refocus on Efficiency

ทั้งนี้ เศรษฐกิจโลกดูจะมีแนวโน้มที่จะแย่ลง เริ่มตั้งแต่ต้นปี 2565 อัตราเงินเฟ้อที่เริ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลให้ธนาคารกลางทั่วโลกในความพยายามที่จะกดอัตราเงินเฟ้อที่พุ่งทะยานอย่างไม่ลดละ จำเป็นต้องดำเนินการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน และภาวะอัตราดอกเบี้ยสูงนี้ ย่อมส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวและการเติบโตของเศรษฐกิจโลกอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ องค์กรจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating Agencies) ชำนาญทั้ง 3 องค์กร ทอยยปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือและแนวโน้มของประเทศสหรัฐอเมริกา ลงมาตามๆ กัน อีกทั้งในไตรมาส 4/2566 นี้ ความขัดแย้งทางการเมืองที่นำไปสู่การสู้รบที่ค่อนข้างรุนแรง ปะทุขึ้นอีกแห่งในเขตตะวันออกกลาง ซึ่ง ณ ปัจจุบันยังไม่มีความชัดเจนว่าจะยุติลงได้อย่างไรและเมื่อไร ทั้งหมดนี้ เป็นปัจจัยเสี่ยงซึ่งมีผลเชิงลบต่อธุรกิจแทบจะทุกอุตสาหกรรม

สำหรับประเทศไทย คณะกรรมการนโยบายการเงินธนาคารกลางแห่งประเทศไทย ได้มีมติปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี 2565 เช่นกัน จนถึงปัจจุบัน เป็นการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยรวมทั้งสิ้น ร้อยละ 2 ซึ่งผลกระทบต่อผู้บริโภคเริ่มปรากฏให้เห็นได้ชัดเจน ค่างวดผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์รายเดือนที่กำหนดไว้เดิม หดไปกับการจ่ายดอกเบี้ยและไม่เพียงพอสำหรับการจ่ายคืนเงินต้น และถ้าผู้บริโภคนั้นๆ ยังไม่สามารถทำการขอสินเชื่อใหม่ (refinancing) จากธนาคารอื่นได้ ก็จะต้องจ่ายเงินเพิ่มเพื่อคืนเงินต้นบางส่วน นอกจากนี้ อัตราการอนุมัติสินเชื่อเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ก็ลดต่ำลงมาก จากการที่ธนาคารพาณิชย์ต้องระมัดระวังความเสี่ยงเรื่องหนี้ที่อาจจะก่อให้เกิดรายได้ ในขณะที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เร่งออกรายการส่งเสริมการขายโดยการลดราคาอย่างหนักเพื่อจูงใจให้เกิดการซื้อขายและลดปริมาณสินทรัพย์คงเหลือ ทั้งหมดนี้ แสดงให้เห็นได้อย่างชัดเจนว่าอุตสาหกรรมยังต่อเผชิญกับอุปสรรคขวากหนามอีกมากในระยะสั้นถึงระยะกลาง

ข้อได้เปรียบหลักของ NVD ซึ่งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เน้นที่อยู่อาศัยแนวราบ คือการปรับเปลี่ยนแผนพัฒนาให้เหมาะสมกับอุปสงค์ได้ง่ายกว่า ในไตรมาส 3 นี้ NVD ได้เปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Nirvana COLLECTION ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวสามชั้น ระดับ Ultra-luxury ในย่านกรุงเทพมหานคร และโครงการ theMOST ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุด ระดับ Affordable High-end ติดถนนรัตนารักษ์ สองโครงการนี้ น่าจะเป็น 2 โครงการสุดท้ายที่จะเปิดในปี นี้ ท่ามกลางอุปสรรคและแนวโน้มที่ไม่เอื้อ NVD เชื่อว่าการกลับไปมุ่งเน้นกลยุทธ์การสร้างประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งด้านสินทรัพย์และหนี้สิน ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ น่าจะเป็นทางเลือกที่ดีกว่าการเร่งเปิดโครงการใหม่ในสภาวะเศรษฐกิจดังเช่นในปัจจุบัน

### รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานจำนวน 555 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมารายได้ทั้งสองส่วนงานมีรายละเอียด ดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** เพิ่มขึ้นร้อยละ 40 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** ลดลงร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** มีรายได้รวม 502 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 40 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแนวราบ ได้แก่ โครงการเนอวานา มียอน พระราม 2 เนอวานา ดีฟายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 เนอวานา แอดเวิร์ค ลาดพร้าว-เกษตรวมมิตร เนอวานา เอลเม้นท์ บางนา เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา เนอวานา แอบโซลูท เอกมัย-รามอินทรา เนอวานา แอบโซลูท บางนา และโครงการเนอวานา ดีฟายน์ กรุงเทพมหานคร รวมถึงการรับรู้รายได้จากโครงการอาคารชุดบันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ และรายการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินขนาด 2.5 ไร่ บริเวณถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นที่ดินขนาดเล็ก ไม่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการในระยะเวลานี้

**รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** มีรายได้รวม 53 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากสัญญาก่อสร้างส่วนใหญ่มาจากบ้านเดี่ยวแบบสร้างในโครงการ Turnkey Projects ได้แก่ เนอวานา มียอน แอดยู พาร์ค บางนา และ เนอวานา โอคอน ปิ่นเกล้า

### **ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น**

ในไตรมาส 3/2566 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 368 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 322 ล้านบาท
- **ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง** จำนวน 46 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในไตรมาส 3/2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 34 จากร้อยละ 22 ในไตรมาส 3/2565 และร้อยละ 31 ในไตรมาส 2/2566 อัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาส 3/2566 ที่สูงขึ้นมาจาก**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** สาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียมในระหว่างไตรมาส และที่ดินบริเวณถนนบางนา-ตราดขนาด 2.5 ไร่

**รายได้อื่น** จำนวน 7 ล้านบาท โดยปกติประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่า รายได้ค่าบริการจัดการ ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ

### **ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับไตรมาส 3/2566 จำนวน 85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากมีกิจกรรมทางตลาดของโครงการใหม่ที่เปิดขายในไตรมาส 3/2566

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 3/2566 จำนวน 42 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับปีก่อน และร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

### **ต้นทุนทางการเงิน**

สำหรับไตรมาส 3/2566 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 16 ล้านบาท เทียบเท่ากับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

### **กำไรเบ็ดเตล็ดรวม**

กำไรเบ็ดเตล็ดรวมไตรมาส 3/2566 มีจำนวน 31 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีผลกำไร 11 ล้านบาท และผลกำไร 17 ล้านบาท ในไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแนวราบที่ทยอยเปิดตัวโครงการตั้งแต่ปลายปีที่ผ่านๆ มา และการขายที่ดินขนาด 2.5 ไร่ บนถนนบางนา-ตราด ตามที่กล่าวมาข้างต้น

### **สินทรัพย์**

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 14,056 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยคิดเป็นอัตราร้อยละ 4 เมื่อเทียบกับ สิ้นปี 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 702 ล้านบาท สินค้าคงเหลือจำนวน 311 ล้านบาท และการลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นจำนวน 239 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-65		30-ก.ย.-66		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์:</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	295	2%	90	1%	(205)	-69%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	304	2%	487	3%	183	60%
สินค้าคงเหลือ	2,168	16%	2,479	18%	311	14%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	7,705	57%	8,407	60%	702	9%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	42	0%	26	0%	(16)	-38%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	2	0%	5	0%	2	106%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	242	2%	3	0%	(239)	-99%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	110	1%	15	0%	(95)	-86%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>10,867</b>	<b>80%</b>	<b>11,511</b>	<b>82%</b>	<b>644</b>	<b>6%</b>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	44	0%	32	0%	(12)	-26%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	18	0%	18	0%	0	1%
ที่ดินรอการพัฒนา	31	0%	31	0%	-	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	348	3%	260	2%	(88)	-25%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,322	10%	1,335	10%	14	1%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	284	2%	273	2%	(10)	-4%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	16	0%	12	0%	(4)	-24%
ค่าความนิยม	332	2%	332	2%	-	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	170	1%	167	1%	(3)	-2%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	70	1%	85	1%	14	20%
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,634</b>	<b>20%</b>	<b>2,545</b>	<b>18%</b>	<b>(89)</b>	<b>-3%</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,501</b>	<b>100%</b>	<b>14,056</b>	<b>100%</b>	<b>555</b>	<b>4%</b>

## หนี้สิน

ภาระหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ 9,137 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,031 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 จากจำนวน 8,106 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 การเปลี่ยนแปลงของหนี้สิน สามารถสรุปได้ดังนี้

- การเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2 ชุด (NVD1/2566) 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
- หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 754 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่ดินหน้าของถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่จากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ระยะยาว

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ 4,919 ล้านบาท ลดลงจำนวน 476 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9 จากจำนวน 5,396 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 การเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้น สามารถสรุปได้ ดังนี้

- จากมติคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้ซื้อหุ้นของบริษัท เอนอานา ริเวอร์ 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		30-ก.ย.-66		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,844	14%	895	6%	(949)	-51%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	360	3%	704	5%	344	96%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	1,689	13%	1,305	9%	(384)	-23%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	88	1%	93	1%	4	5%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	116	1%	-	0%	(116)	-100%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	84	1%	59	0%	(25)	-30%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	38	0%	28	0%	(10)	-26%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	60	0%	39	0%	(21)	-35%
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>4,280</b>	<b>32%</b>	<b>3,123</b>	<b>22%</b>	<b>(1,157)</b>	<b>-27%</b>
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	632	5%	632	4%	-	0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	2,998	22%	5,084	36%	2,086	70%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	196	1%	298	2%	102	52%
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,826</b>	<b>28%</b>	<b>6,014</b>	<b>43%</b>	<b>2,188</b>	<b>57%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>8,106</b>	<b>60%</b>	<b>9,137</b>	<b>65%</b>	<b>1,031</b>	<b>13%</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,396</b>	<b>40%</b>	<b>4,919</b>	<b>35%</b>	<b>(476)</b>	<b>-9%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>13,501</b>	<b>100%</b>	<b>14,056</b>	<b>100%</b>	<b>555</b>	<b>4%</b>
<b>หมายเหตุ:</b>						
<i>รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย</i>	<i>6,531</i>	<i>48%</i>	<i>7,284</i>	<i>52%</i>	<i>754</i>	<i>12%</i>

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ 3.69x เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.54x เท่า ณ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งมาจากการปรับจากหนี้สินหมุนเวียนมาเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน ตามที่กล่าวมาข้างต้น

อัตราค่าไถ่เริ่มต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 33 ในปี 2565 เป็นร้อยละ 34 ในไตรมาส 3/2566 ซึ่งเป็นอัตราค่าไถ่เริ่มต้นในระดับปกติของบริษัท

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 คิดเป็น 1.86x เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.50x เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.16 เท่า เป็น 1.46 เท่า เป็นผลมาจากการลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการซื้อหุ้นในบริษัทย่อย ตามที่กล่าวมาข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร. อโณทัย จันทวานิช)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน