

ที่ CS/005/05/2567

9 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และไตรมาสที่ 1/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา”) ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และไตรมาสที่ 1/2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสปีก่อน							
	ไตรมาส 1/2566		ไตรมาส 4/2566		ไตรมาส 1/2567		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้:								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	446	92%	480	96%	302	97%	-32%	-37%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	40	8%	22	4%	9	3%	-78%	-61%
รวมรายได้	486	100%	503	100%	310	100%	-36%	-38%
ต้นทุน:								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	289	65%	352	73%	178	59%	-38%	-49%
ต้นทุนการก่อสร้าง	30	75%	21	96%	6	72%	-79%	-70%
รวมต้นทุน	319	66%	374	74%	185	60%	-42%	-51%
กำไรขั้นต้น	167	34%	129	26%	126	40%	-25%	-3%
รายได้อื่น	27	5%	14	3%	8	3%	-70%	-42%
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0	0%	228	45%	0	0%	0%	-100%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(89)	-18%	(57)	-11%	(44)	-14%	-50%	-22%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(53)	-11%	(99)	-20%	(41)	-13%	-23%	-59%
ต้นทุนทางการเงิน	(13)	-3%	(22)	-4%	(18)	-6%	41%	-15%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	38	8%	193	38%	30	10%	-22%	-84%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1)	0%	(2)	0%	(2)	-1%	217%	-35%
ภาษีเงินได้	8	2%	(73)	-14%	(6)	-2%	-174%	92%
กำไรสำหรับปี	46	9%	118	24%	22	7%	-52%	-82%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	0	0%	0	0%	na	na
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	46	9%	118	24%	22	7%	-52%	-82%
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี								
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	35	7%	118	24%	22	7%	-37%	-82%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11	2%	0	0%	0	0%	-100%	-51%

NVD รายงานยอดรายได้รวมในไตรมาส 1/2567 จำนวน 310 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 36 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน ปรับตัวลดลงร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีผลกำไรในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในไตรมาส 1/2567 จำนวน 22 ล้านบาท เทียบกับจำนวน 35 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2566 และจำนวน 118 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2566

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานจำนวน 310 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2567 ลดลงร้อยละ 36 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 38 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้ทั้งสองส่วนงานมีรายละเอียด ดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลงร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** ลดลงร้อยละ 78 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม 302 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้หลักในไตรมาส 1/2567 เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบได้แก่ เนอวานา ดีพายน์ เอกมัย-รามอินทรา เนอวานา ดีพายน์ ศรีนครินทร์-พระราม 9 เนอวานา แอบโซลูท เอกมัย-รามอินทรา เนอวานา แอบโซลูท กรุงเทพกรีฑา ทั้งนี้ ยังรวมถึงรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ และเดอะ โนส อีสราฟ

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง มีรายได้รวม 9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากสัญญาก่อสร้างส่วนใหญ่มาจากสัญญาก่อสร้างกับลูกค้าองค์กรภายนอก และรายได้จากงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างในโครงการ Turnkey Projects ได้แก่ เนอวานา บียอนด์ แอดยู พาร์ค บางนา และ เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า โดยรายได้จากสัญญาก่อสร้างที่ลดลงหลักๆ เกิดจากการลดสัดส่วนสัญญาก่อสร้างกับลูกค้าองค์กรภายนอก โดยบริษัทจะใช้ความสามารถในการผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป ในการพัฒนาโครงการของภายในบริษัทเองเป็นหลักในระยะนี้

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 1/2567 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 185 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 178 ล้านบาท
- **ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง** จำนวน 6 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมในไตรมาส 1/2567 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 40 จากร้อยละ 34 ในไตรมาส 1/2566 อัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาส 1/2567 ที่สูงกว่าไตรมาสอื่นๆ มาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ ซึ่งโครงการดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นที่อยู่ในระดับที่ดีมาก

รายได้อื่น จำนวน 8 ล้านบาท โดยปกติประกอบด้วยรายได้จากการค่าบริการจัดการ รายได้จากการบริหารงานขาย ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ ในไตรมาส 1/2566 มีรายได้อื่นจากการชดเชยค่าความเสียหายในงานก่อสร้าง และรายได้จากค่าปรับเงินรับล่วงหน้า ซึ่งเป็นรายการพิเศษที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว (one-off item)

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับไตรมาส 1/2567 จำนวน 44 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 50 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ลดลงตามทิศทางของรายได้ **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** ไตรมาส 1/2567 จำนวน 41 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การลดลงของต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นไปตามเป็นกลยุทธ์การดำเนินงานปี 2567 โดยบริษัทมุ่งเน้นการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตรากำไร และเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและประมาณการรายได้ของบริษัท

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1/2567 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41 เมื่อเทียบกับปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ทำให้ดอกเบี้ยถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กำไรเบ็ดเสร็จรวม

กำไรเบ็ดเสร็จรวมไตรมาส 1/2567 มีจำนวน 22 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปีก่อนที่มีผลกำไร 46 ล้านบาท และ 118 ล้านบาทในไตรมาสที่ผ่านมา เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับยอดรายได้ที่ลดลง

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 14,919 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับ สิ้นปี 2566 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 228 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 86 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลัก มาจากโครงการเนอวานา คอลเลคชั่น โครงการเนอวานา เอเลเมนท์ บางนา โครงการเนอวานา ดีฟายน์ และโครงการเนอวานา แอปโซลูท ในทั้งสองตำแหน่งที่ตั้ง คือ กรุงเทพมหานครและเอคมัย-รามอินทรา การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาจากการก่อสร้างโครงการ Community Mall Nirvana Porch ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปได้ดังตาราง

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค. 2566		ไตรมาส 1/2567		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	255	2%	168	1%	(87)	-34%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	411	3%	398	3%	(13)	-3%
สินค้าคงเหลือ	2,489	17%	2,531	17%	43	2%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9,015	61%	9,207	62%	192	2%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	14	0%	11	0%	(3)	-20%
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง	15	0%	21	0%	6	41%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15	0%	15	0%	(0)	-2%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	12,214	83%	12,351	83%	137	1%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	15	0%	15	0%	-	0%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	16	0%	14	0%	(2)	-14%
ที่ดินรอการพัฒนา	30	0%	30	0%	-	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	267	2%	259	2%	(8)	-3%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,310	9%	1,396	9%	86	7%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	270	2%	267	2%	(3)	-1%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	11	0%	11	0%	(0)	-3%
ค่าความนิยม	332	2%	332	2%	-	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	153	1%	160	1%	7	4%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	85	1%	86	1%	1	2%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,489	17%	2,569	17%	80	3%
รวมสินทรัพย์	14,703	100%	14,920	100%	217	1%

หนี้สิน

ภาระหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 อยู่ที่ 9,856 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 194 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2 จากจำนวน 9,661 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 นอกเหนือจากการเบิกเงินกู้เพื่อการพัฒนาโครงการ การเปลี่ยนแปลงของหนี้สิน สามารถสรุปได้ดังนี้

- ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยหุ้นกู้แบบไม่มีประกัน ครบกำหนดชำระเดือนกุมภาพันธ์ 2567 จำนวน 200 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค. 2566		ไตรมาส 1/2567		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,029	7%	1,171	8%	142	14%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	642	4%	556	4%	(86)	-13%
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	632	4%	632	4%	-	0%
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	1,531	10%	1,435	10%	(95)	-6%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	92	1%	99	1%	7	7%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	67	0%	124	1%	57	84%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	18	0%	26	0%	8	44%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	62	0%	64	0%	2	3%
Total current liabilities	4,073	28%	4,107	28%	34	1%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	4,720	32%	4,879	33%	159	3%
หุ้นกู้ สุทธิ	481	3%	481	3%	1	0%
หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ	140	1%	139	1%	(1)	-1%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	248	2%	250	2%	2	1%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,588	38%	5,749	39%	161	3%
รวมหนี้สิน	9,661	66%	9,856	66%	195	2%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,042	34%	5,064	34%	22	0%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,703	100%	14,920	100%	217	1%
<i>หมายเหตุ:</i>						
<i>รวมหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย</i>	<i>7,900</i>	<i>54%</i>	<i>8,106</i>	<i>54%</i>	<i>206</i>	<i>3%</i>

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 อยู่ที่ 5,064 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากจำนวน 5,042 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากกำไรสะสม

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 31 มีนาคม 2567 อยู่ที่ 3.01x เท่า เพิ่มขึ้นจาก 3.00x เท่า ณ 31 ธันวาคม 2566

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31 ณ 31 ธันวาคม 2566 เป็นร้อยละ 40 ในไตรมาส 1/2567 อัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาส 1/2567 ที่สูงกว่าไตรมาสอื่นๆ มาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด บ้านยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ ซึ่งโครงการดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นที่อยู่ในระดับที่ดีมาก

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 คิดเป็น 1.95x เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.92x เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.49 เท่า เป็น 1.55 เท่า ทั้งนี้ บริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน กล่าวคือ กำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร. อโณทัย จันทวานิช)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน