

เรื่อง คำอธิบายและภาวะวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และไตรมาสที่ 1/2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา ไดอิ”) ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และไตรมาสที่ 1/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน							
	1Q19		4Q19		1Q20		%Change	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq
รายได้:								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	744	84%	628	107%	319	92%	-57%	-49%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	87	10%	30	5%	20	6%	-77%	-33%
รายได้จากการขายสินค้า	55	6%	(71)	-12%	8	2%	-85%	-112%
รวมรายได้	885	100%	587	100%	348	100%	-61%	-41%
ต้นทุน:								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	446	50%	447	76%	191	55%	-57%	-57%
ต้นทุนการก่อสร้าง	81	9%	26	4%	18	5%	-78%	-31%
ต้นทุนขายสินค้า	47	5%	(63)	-11%	8	2%	-83%	-113%
รวมต้นทุน	574	65%	410	70%	217	62%	-62%	-47%
กำไรขั้นต้น	311	35%	177	30%	131	38%	-58%	-26%
รายได้อื่น	6	1%	14	2%	18	5%	213%	30%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(119)	-13%	(115)	-20%	(82)	-23%	-31%	-29%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(65)	-7%	(125)	-21%	(48)	-14%	-27%	-62%
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	1	0%	1	0%	1	0%	23%	-15%
ต้นทุนทางการเงิน	(34.6)	-4%	(0.1)	0%	(30)	-9%	-14%	100%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน	100	11%	(47)	-8%	(9)	-3%	-109%	-80%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1)	0%	(0)	0%	0	0%	-100%	-100%
ภาษีเงินได้	(20)	-2%	6	1%	1	0%	-108%	-75%
กำไรสำหรับปี	78	9%	(41)	-7%	(8)	-2%	-110%	-81%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	0	0%	(6)	-2%	0%	-100%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	78	9%	(41)	-7%	(14)	-4%	-117%	-67%

Inevitably Weak Quarter

ปี 2563 เป็นอีกปีที่ท้าทายของทุกคน นับตั้งแต่ไตรมาสที่ 4/2562 ที่ผ่านมา เหตุการณ์ต่างๆ ที่เป็นปัจจัยลบเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนมาถึงการระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทั่วโลก ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจและธุรกิจต้องหยุดชะงัก ผลกระทบนั้นครอบคลุมทุกอุตสาหกรรมและยังไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้เลย

ถึงแม้จำนวนลูกค้าผู้เข้าชมโครงการของเนอวานาปรับลดลงเกือบเท่ากับอัตราเดียวกับในปี 2562 อย่างไรก็ดี ยังคงมีความกังวลในการตัดสินใจซื้อ นอกจากนี้ Backlog รอโอนกรรมสิทธิ์ที่คาดว่าจะสามารถโอนได้ในไตรมาส 1/2562 รวมทั้ง

คอนโดมิเนียมบั้นยันท์รี เรสซิเดนซ์ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ (“บั้นยันท์รี”) ที่ขายได้ในปี 2562 ยังคงไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ในไตรมาสนี้ COVID-19 ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงทั้งส่วนของการตัดสินใจซื้อและศักยภาพในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าเช่นกัน ด้วยเหตุนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จึงปรับตัวลดลงร้อยละ 57 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและร้อยละ 49 จากไตรมาส 4/2562 และขาดทุนสุทธิจำนวน 8 ล้านบาท สำหรับไตรมาสแรกที่ทำหายที่สุดอีกปีหนึ่ง

New Normal: Nirvana Online Platform

สำหรับเรา ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ Living solution อย่างครบวงจร เราได้เล็งเห็นผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นและเตรียมการเพื่อรับมือกับสถานการณ์การระบาดของไวรัสอย่างเร็วที่สุด นอกจากนี้จะมีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพื่อให้จุดคุ้มทุนต่ำลงแล้ว เรายังได้นำแนวทางใหม่ช่องทางในการขายเป็นแบบ online

Nirvana เริ่มนำช่องทางการขาย online รูปแบบใหม่นี้ในช่วงปลายเดือนเมษายนที่ผ่านมา สืบเนื่องจากวิถีชีวิตแนวใหม่จากการระบาดของไวรัสโคโรนาส่งผลให้ลูกค้าที่เป็น real demand ส่วนใหญ่ไม่ยอมเสี่ยงในการติดต่อ เราจึงเริ่มแนะนำ “Nirvana Online Booking Platform” ผ่านทาง <https://onlinebooking.nirvanadaili.com/> โดยเว็บไซต์นี้จะเป็นช่องทางใหม่ในการให้ลูกค้าสามารถเข้ามาชมบ้านตัวอย่างในมุมต่างๆ เลือกแบบบ้านที่ลูกค้าสนใจ ตัดสินใจจอง และสามารถชำระเงินจองได้ภายในไม่กี่คลิกเท่านั้น นอกจากนี้ ลูกค้ายังอาจจะได้รับ Online Bookings Secret Deal ส่วนลดพิเศษที่จะได้รับก็ต่อเมื่อจองผ่านเว็บไซต์เท่านั้นอีกด้วย

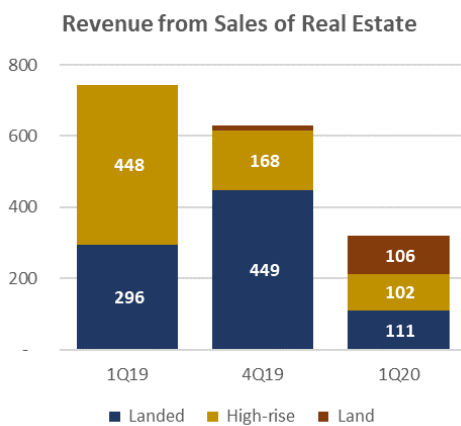
การเปิดตัวเว็บไซต์ด้วยการจัด LIVE Sales Event เริ่มขึ้นเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2563 ที่ผ่านมาโดยได้รับเสียงตอบรับที่ดีมาก โดยบริษัทคาดหวังว่าช่องทางการขายใหม่นี้ จะช่วยให้เราสามารถเข้าถึงลูกค้าซึ่งเป็น real demand ที่มีศักยภาพเพื่อเสริมในด้านการขายได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นในช่วงภาวะนี้



รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานจำนวน 348 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2563 ลดลงร้อยละ 61 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 41 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้ในแต่ละส่วนงานมีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลงร้อยละ 57 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 49 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** ลดลงร้อยละ 77 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา
- **รายได้จากการขายสินค้า** ลดลงร้อยละ 85 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 112 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงร้อยละ 57 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 49 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยไม่ว่าจะเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการบ้านแนวราบที่ลดลงถึงร้อยละ 63 และรายได้จากโครงการแนวสูงที่ลดลงถึงร้อยละ 77 ทั้งนี้ การลดลงของทั้งสองส่วนได้ชัดเจนจากรายได้จากการขายที่ดิน 3 ไร่บนถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่

แต่อย่างไรก็ตาม ความคืบหน้าในการพัฒนาโครงการขายขนส่งสาธารณะขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงมีความคืบหน้าอย่างชัดเจน ซึ่งยังคงเป็นปัจจัยบวกต่อการพัฒนาโครงการ ความคืบหน้าของโครงการก่อสร้าง

รถไฟฟ้าสายสีชมพู ซึ่งอยู่ในทำเลที่ตั้งของโครงการเนอวานา แอทเวิร์ค งามอินทรา ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้สะพานข้ามถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนศรีนครินทร์กับถนนร่มเกล้า ก่อสร้างแล้วเสร็จอย่างสมบูรณ์ ทำให้การเดินทางระหว่าง โครงการเนอวานา ดีพายน์ ศรีนครินทร์-พระราม9 และสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ใช้เวลาเพียง 15 นาทีเท่านั้น ยอดขายที่เกิดขึ้นจากการเปิดตัว online platform ยังส่งผลให้มี Backlog ที่รอโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 2/2563 อีกจำนวนหนึ่ง ขณะที่ส่วนของคอนโดมิเนียมบ้านยันตรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ที่รอโอนกรรมสิทธิ์อยู่ ไม่ว่าจะเป็นห้องชุด Penthouse และ 3 ห้องนอน คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในไตรมาส 3/2563 ส่วนของงานก่อสร้างคอนโดมิเนียม the MOST อีสรภาพ คาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์และพร้อมสำหรับส่งมอบให้กับลูกค้าได้ตั้งแต่ปลายปี 2563 เป็นต้นไป

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ปรับตัวลดลงร้อยละ 77 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยสาเหตุหลักเนื่องมาจากบริษัทดำเนินงานก่อสร้างบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างในโครงการแล้วเสร็จเกือบทั้งหมดระหว่างปี 2560-2561 นอกจากนี้ สาเหตุอีกประการที่ส่งผลให้รายได้จากสัญญาก่อสร้างลดลง ยังมาจากการหยุดรับ

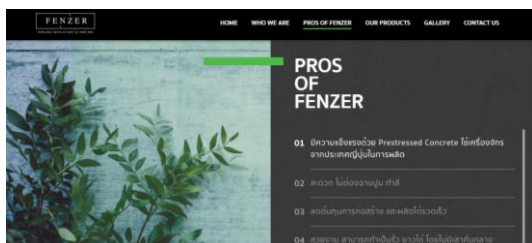
งานสร้างบ้านให้กับลูกค้ารายย่อย ซึ่งจะต้องใช้ทรัพยากรมากกว่า อย่างไรก็ตามในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการรับจ้างก่อสร้างในภาคโทรคมนาคม และภาคธุรกิจโรงแรม มาชดเชย ตามแผนกลยุทธ์ที่บริษัทมุ่งหวังที่จะสร้างแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลาย เพื่อรองรับความผันผวนของรายได้จากการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว

กลไกในการสร้างเสถียรภาพของรายได้ในอนาคต ได้แก่ การริเริ่มส่วนงาน Turnkey Solutions โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้และใช้เงินลงทุนในการดำเนินงานที่ลดลง ซึ่งในไตรมาสที่ 2/2562 นี้ บริษัทได้ลงนามในสัญญา Turnkey Solution สัญญาที่ 2 เพื่อร่วมพัฒนาโครงการเนอวานา บีคอนด์ บางนา-แอท ยู พาร์ค เป็นโครงการบ้านเดี่ยวสามชั้น บีคอนด์ ซีรีส์ใหม่จำนวน 35 หลัง มีมูลค่าโครงการประมาณ 1,000 ล้านบาท โดยโครงการนี้ไม่เพียงแต่จะตั้งอยู่ติดถนนบางนา-ตราด ในแนวส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเขียว เชื่อมระหว่างสนามบินสุวรรณภูมิ เฟส 2 และสุขุมวิท แต่ยังมีอยู่ใกล้กับคอมมูนิตี้มอลล์ ที่มีซูเปอร์มาร์เก็ตเปิด 24 ชั่วโมง พร้อมทั้งร้านค้าและ Drive-thru อื่นๆ อีกด้วย นอกจากนี้ จะมีการเปิดตัวอีก 2 โครงการใหม่ ในปี 2563 ซึ่งจะทำให้ย่านบางนา-กิ่งแก้ว จะเป็นอีกหนึ่ง Township ที่เป็นความร่วมมือกันพัฒนา ระหว่าง NVD และเจ้าของที่ดิน

แต่อย่างไรก็ตาม บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด (“QTECH”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการขยายรายได้มาจากสัญญาก่อสร้าง เนื่องจาก QTECH มีโรงงานที่ จ.นครปฐม ซึ่งเป็นโรงงานที่ผลิตภัณฑ์ที่ทำมาจากคอนกรีต รั้วสำเร็จรูป แผ่นคอนกรีต และโครงสร้างสำเร็จรูป นอกจากการขายสินค้าประเภทแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปแล้ว QTECH ยังมีรายได้จากการบริการประกอบและติดตั้งแผ่นอีกด้วย ปัจจุบัน QTECH ได้ลงนามสัญญาก่อสร้างสถานีจ่ายน้ำมันและร้านค้าปลีกใน จ.ปทุมธานี โดยจะเริ่มก่อสร้างในไตรมาส 2/2563

รายได้จากการขายสินค้า ลดลงร้อยละ 85 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 112 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ในปี 2562 รายได้จากการขายสินค้าหลักๆ ประกอบด้วยรายได้จากการจำหน่ายรั้วคอนกรีตสำเร็จรูปและโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป QTECH เป็นผู้รับเหมาช่วงที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้รับเหมาของโครงการเนอวานา ดีฟายน์ และ บีคอนด์ ในการจัดหาโครงสร้างสำเร็จรูปของโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้รับเหมาดูแลรักษาโครงสร้างและแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปให้ดียิ่งขึ้น เนื่องจากจะต้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบหากมีความเสียหายเกิดขึ้นหลังจากรับมอบแผ่นและชิ้นส่วนโครงสร้างต่างๆ เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้เสนอให้ปรับปรุงรายได้และต้นทุนจากการขายชิ้นส่วนเหล่านี้ที่ QTECH ขายให้แก่ผู้รับเหมาเพื่อใช้ในโครงการของ NVD เอง ออกจากงบการเงินรวม เนื่องจาก ชิ้นส่วนดังกล่าวยังอยู่ภายใต้การควบคุมของ NVD และไม่สามารถนำไปใช้ที่อื่นได้อีก จึงส่งผลให้รายได้จากการขายสินค้าเป็นลบในไตรมาส 4/2562 และส่งผลให้รายได้รวมลดลงอีกด้วย



ในปีนี้ บริษัทฯ ได้ลงนามสัญญาในการจัดส่งแผ่นพรีคาสต์ และรั้วสำเร็จรูปให้กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และหน่วยงานราชการอื่นๆ เพื่อให้รายได้จากการขายสินค้าในปี 2563 มีเสถียรภาพมากยิ่งขึ้น

ต้นทุนขาย และอัตรากำไรขั้นต้น

ในช่วงปี 2562 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 217 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 62 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 47 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการลดลงของรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 191 ล้านบาท
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 18 ล้านบาท
- ต้นทุนขายสินค้า จำนวน 8 ล้านบาท

อัตรากำไรขั้นต้นของแต่ละส่วนงาน	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน							
	1Q19		4Q19		1Q20		%Change	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	744	100%	628	100%	319	100%	-57%	-49%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(446)	-60%	(447)	-71%	(191)	-60%	-57%	-57%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายอสังหาริมทรัพย์	297	40%	181	29%	128	40%	-57%	-29%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	87	100%	30	100%	20	100%	-77%	-33%
ต้นทุนการก่อสร้าง	(81)	-92%	(26)	-86%	(18)	-88%	-78%	-31%
อัตรากำไรขั้นต้น: สัญญารับจ้างก่อสร้าง	7	8%	4	14%	2	12%	-65%	-44%
รายได้จากการขายสินค้า	55	100%	(71)	100%	8	100%	-85%	112%
ต้นทุนขายสินค้า	(47)	-86%	63	-89%	(8)	-97%	-83%	-113%
อัตรากำไรขั้นต้น: การขายสินค้า	8	14%	(8)	11%	0	3%	-97%	-103%
อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวม	311	35%	177	30%	131	38%	-58%	-26%

อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมปรับตัวดีขึ้น จากร้อยละ 35 ในไตรมาส 1/2562 และร้อยละ 30 ในไตรมาส 4/252 มาอยู่ที่ร้อยละ 38 ในไตรมาส 1/2563 โดยมีปัจจัยสำคัญจากอัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้หลักในไตรมาส 1/2563 มาจากโครงการบ้านยันทรีที่มีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง (คิดเป็นร้อยละ 32 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) และรายได้จากการขายที่ดินเปล่า (คิดเป็นร้อยละ 33 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์)

อัตรากำไรขั้นต้นของส่วนงานรับจ้างก่อสร้างปรับตัวลดลงเช่นกัน เนื่องจากรายได้จากสัญญารับเหมาก่อสร้างที่มีกำไรค่อนข้างต่ำในช่วงท้ายของโครงการ NVD ได้เริ่มงานรับก่อสร้างโครงสร้างเครือข่ายโทรคมนาคมในภาคเหนือในช่วงครึ่งแรกของปี 2561 ทั้งนี้ งานก่อสร้างโครงสร้างที่เหลือในช่วงหลังมีความยากลำบากมากขึ้นกว่าช่วงแรก

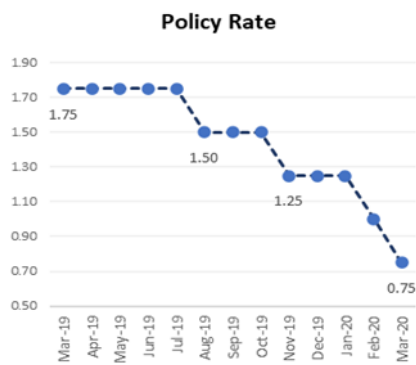
อัตรากำไรขั้นต้นของการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูปในไตรมาส 1/2563 ร้อยละ 3 ลดลงจากร้อยละ 14 ในไตรมาส 1/2562 และร้อยละ 11 ในไตรมาส 4/2562 เนื่องจากมีการปรับราคาขายในปีที่ผ่านมา โดยการปรับราคาขายใหม่จะเริ่มมีผลในเดือนเมษายน 2563 อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าโดยหลักมาจากสินค้าแบรนด์เฟนเซอร์ (Fenzer) ซึ่งเป็นรั้วคอนกรีตสำเร็จรูป ที่บริษัทจำหน่ายให้กับผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เจ้าอื่นและสินค้าโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูปที่ขายให้ลูกค้าภายนอกอื่น ๆ อีกด้วย QTECH เป็นผู้ผลิตที่มีเอกลักษณ์และแตกต่าง เนื่องจากสามารถผลิตชิ้นงานที่มีความซับซ้อนและผลิตตามความต้องการของลูกค้าได้ ทำให้มีความสามารถในการทำกำไรสูงกว่าเจ้าอื่นๆ ที่ใช้ระบบอัตโนมัติ และต้องผลิตสินค้าที่เหมือนกันในจำนวนมากๆ

รายได้อื่น โดยปกติประกอบด้วยค่าบริการงานขาย และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ รายได้อื่นของไตรมาส 1/2563 มาจาก 1) รายได้จากกริบบเงินคาวนของลูกค้าโครงการบ้านยันทริช ซึ่งผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด จำนวน 6 ล้านบาท 2) รายได้จากดอกเบียจำนวน 4 ล้านบาท และ 3) รายได้ค่าที่จอตระอาคารแรกในชอยเฉยพวง ถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งเริ่มดำเนินการเมื่อเดือนมกราคม 2563 จำนวน 1.2 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับไตรมาส 1/2563 จำนวน 82 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 29 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเกิดขึ้นในสัดส่วนสัมพันธ์กับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขาย และร้อยละ 1 ของราคาประเมินที่ดินตามลำดับ และค่าใช้จ่ายในการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่ลดลง เพราะบริษัท เน้นในการทำการตลาดดิจิทัลมากขึ้น เนื่องจากไลฟ์สไตล์การทำงานที่เปลี่ยนแปลงไปจากภาวะโรคระบาดโควิด-19 สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 1/2563 จำนวน 48 ล้านบาท ลดลงจาก 65 ล้านบาทเมื่อไตรมาส 1/2562 และจำนวน 115 ล้านบาท ในไตรมาส 4/2562 สาเหตุหลักมาจากการกับรายการตั้งสำรองจ่ายโบนัส

ต้นทุนทางการเงิน



Source: Bank of Thailand Website

สำหรับไตรมาส 1/2563 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 30 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 จากจำนวน 35 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2562 การลดลงของต้นทุนทางการเงินดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้ทยอยปรับลดอัตราดอกเบียนโยบายลงจากร้อยละ 1.75 ในเดือนมีนาคม 2562 เหลือร้อยละ 0.75 ในเดือนมีนาคม 2563 ส่งผลให้อัตราดอกเบียเงินกู้ลดลง บริษัท มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัวประมาณร้อยละ 62 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลง นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของโครงการบ้านยันทริชลดลงเล็กน้อย เนื่องจากมีการชำระคืนเงินต้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้า

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นไปตามผลประกอบการตั้งที่กล่าวมาแล้ว

กำไรเบ็ดเสร็จรวม

กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับไตรมาส 1/2563 มีจำนวน -14 ล้านบาท ปรับลดลงจาก 78 ล้านบาท เมื่อไตรมาส 1/2563 ลดลงคิดเป็นร้อยละ -117 และเพิ่มขึ้นจาก -41 ล้านบาท เมื่อไตรมาส 4/2562 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 67 เนื่องจากรายได้หักค่าใช้จ่ายขายและบริหารที่ลดลง ตามที่กล่าวมาข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2562		31 มีนาคม 2563		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	372	3%	128	1%	(244)	-66%
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	538	4%	416	3%	(122)	-23%
สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9,180	71%	9,742	75%	562	6%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	44	0%	29	0%	(16)	-36%
เงินมัดจำค่าที่ดิน	31	0%	71	1%	39	125%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36	0%	36	0%	0	1%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,201	79%	10,422	80%	221	2%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	33	0%	33	0%	0	0%
ที่ดินรอการพัฒนา	1,311	10%	893	7%	(418)	-32%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	560	4%	573	4%	13	2%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0%	231	2%	231	100%
ค่าความนิยม	332	3%	332	3%	-	0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	462	4%	481	4%	19	4%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,697	21%	2,542	20%	(155)	-6%
รวมสินทรัพย์	12,898	100%	12,964	100%	66	1%

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 12,964 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 66 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คิดเป็นอัตราการขยายตัว 1 โดยรายการหลักที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นคือ สินค้าคงเหลือและต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการพัฒนาโครงการของโครงการใหม่ที่กำลังจะเปิดขายในปี 2563 ได้แก่ โครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น บ้านเดี่ยว 3 ชั้นรูปแบบใหม่ ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า และโครงการ Township ในย่านบางนา ซึ่งประกอบด้วยโครงการเนอวานา อิลิเมนต์ บางนา และโครงการเนอวานา ปียอนด์ บางนา-เอท ยู พาร์ค

งบแสดงฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2562		31 มีนาคม 2563		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สิน :						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	460	4%	301	2%	(158)	-34%
เจ้าหนี้ค่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	503	4%	57	0%	(446)	-89%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,232	33%	4,012	31%	(211)	-5%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	125	1%	118	1%	(7)	-6%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	161	1%	181	1%	20	12%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	43	0%	38	0%	(5)	-11%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	85	1%	102	1%	8	9%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,609	43%	4,810	37%	(799)	-14%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่มีกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	2,467	19%	3,351	26%	884	36%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	38	0%	47	0%	9	23%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,505	19%	3,398	26%	893	36%
รวมหนี้สิน	8,114	63%	8,208	63%	94	1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,784	37%	4,756	37%	(28)	-1%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,898	100%	12,964	100%	66	1%
หมายเหตุ:						
รวมเจ้าหนี้ค่าที่ดิน	503	4%	57	0%	(446)	-89%
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	6,699	52%	7,363	57%	664	10%

หนี้สิน

หนี้สินรวม ณ 31 มีนาคม 2563 จำนวนทั้งสิ้น 8,208 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 จากหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2562 ทั้งนี้ มีการจัดประเภทใหม่ของหนี้สินในส่วนเจ้าหนี้ค่าที่ดินเป็นจำนวนเงิน 446 ล้านบาท จากหนี้สินระยะสั้นเป็นวงเงินกู้สินเชื่อ โดยเป็นเจ้าหนี้ค่าที่ดินเนื้อที่ 71.5 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ด้านเหนือของที่ดินบริเวณกรุงเทพมหานครกรีฑา บริษัทรับโอนที่ดินดังกล่าวมาเมื่อไตรมาส 1/2561 และจ่ายค่าที่ดินด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินที่อาวัลโดยธนาคารพาณิชย์ ซึ่งตัวดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในไตรมาส 1/2563 และกำลังดำเนินการขอวงเงินกู้สำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

ส่วนของ **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม** เพิ่มขึ้นทั้งสิ้น 664 ล้านบาท ณ 31 มีนาคม 2563 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของวงเงินกู้ยืมค่าที่ดินเนื้อที่ 71.5 ไร่ ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น และเงินกู้ระยะยาวจำนวน 120 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 อยู่ที่ 2.2 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.8 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2562 เป็นผลมาจาก 1) การจัดประเภททางบัญชีใหม่ของเจ้าหนี้ค่าที่ดินจำนวน 446 ล้านบาทเป็นวงเงินกู้สินเชื่อจากธนาคาร 2) บริษัทได้รับเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการเนอวานา คอลเล็กชั่น เปลี่ยนจากหนี้สินระยะสั้นเป็นหนี้สินระยะยาว และ 3) การขยายระยะเวลาของวงเงินสินเชื่อที่ดินบริเวณ SD5 ออกไป

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 30 ในไตรมาส 4/2562 และร้อยละ 35 ในไตรมาส 1/2562 เป็นร้อยละ 38 ในไตรมาส 1/2563 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ยังคงอยู่ในเกณฑ์ดีที่ร้อยละ 40 เป็นผลเนื่องมาจากการขายในโครงการบ้านยันทรี ในไตรมาส 1/2563 อัตราขาดทุนสุทธิน้อยลง เป็นร้อยละ -2 จากเดิมร้อยละ -7 ในไตรมาส 4/2562 และลดลงจากกำไรสุทธิในอัตราร้อยละ 9% ในไตรมาส 1/2562 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 1.60 เท่า ในปีก่อน เป็น 1.72 เท่า ขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.32 เท่า ในปีก่อน เป็น 1.52 เท่า โดยหลักเป็นผลจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสำหรับค่าที่ดินเนื้อที่ 71.5 ไร่ และวงเงินกู้ระยะยาววงใหม่ ตามที่ได้กล่าวแล้วข้างต้น



จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายจิรเดช นุตสถิตย์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน