

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อว่า บริษัท เนอวานา ไดอิจิทัล (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนานในการพัฒนาโครงการในระดับ High-end และ Luxury ด้วยหลากหลายรูปแบบการอยู่อาศัย ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และ คอนโดมิเนียม บริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบเป็นหลัก ภายใต้แบรนด์ "Nirvana" บนทำเลที่ดินศักยภาพสูงรอบๆกรุงเทพฯ ส่วนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จะเกิดขึ้นบนที่ดินใจกลางเมืองที่มีโอกาสและศักยภาพพิเศษเฉพาะตัว ที่สามารถสอดคล้องกับการอยู่อาศัยในรูปแบบของ Nirvana ได้ บริษัทฯในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเรา คือ การพัฒนาชุมชนเมือง หรือ "Township Development" ที่มุ่งเน้นให้เกิดประสิทธิภาพและผลตอบแทนสูงสุดจากสินทรัพย์ของเรา เป็นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในหลากหลายรูปแบบบนที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกัน โดยจะมีการพัฒนาพื้นที่บางส่วนในเชิงพาณิชย์ด้วย เพื่อมอบความสะดวกสบายให้กับลูกค้าของเรา และยังสร้างประโยชน์ให้แก่ชุมชนโดยรอบอีกด้วย และเมื่อมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา พื้นที่เชิงพาณิชย์เหล่านี้ จะถูกนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นในระยะยาว เพื่อเพิ่มพูนผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อีกในอนาคต

งบการเงิน

	3M66	3M65	2565	2564
--	------	------	------	------

งบกำไรขาดทุน (au.)

รายได้	513.12	1,109.59	2,721.48	3,086.38
ค่าใช้จ่าย	461.55	849.09	2,309.48	3,096.45
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	34.91	155.86	201.03	408.29

งบแสดงฐานะทางการเงิน (au.)

สินทรัพย์	13,656.32	12,041.46	13,501.29	12,586.95
หนี้สิน	8,691.50	6,697.52	8,105.73	7,404.40
ส่วนผู้ถือหุ้น	4,964.76	5,034.50	5,065.49	4,878.64

งบกระแสเงินสด (au.)

กิจกรรมดำเนินงาน	-205.82	729.83	218.84	536.94
กิจกรรมลงทุน	-154.40	62.96	-46.68	-17.08
กิจกรรมจัดหาเงิน	432.94	-773.94	79.09	-530.88

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.02	0.10	0.13	0.30
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	34.33	40.33	33.24	20.30
อัตรากำไรสุทธิ (%)	8.93	14.55	8.35	14.27
D/E Ratio (เท่า)	1.75	1.25	1.50	1.43
ROE (%)	1.60	10.97	4.04	8.74
ROA (%)	1.61	7.63	3.19	6.22

แผนธุรกิจ

ปี 2566 จะเป็นปีที่ NVD กลับมาเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากสินทรัพย์ศักยภาพสูงอีกครั้ง โดยจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งหมด **9 โครงการ มูลค่ารวมทั้งสิ้น 21,100 ล้านบาท** นอกจากนี้ยังจะมีกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นบนที่ดินบริเวณกรุงเทพฯ ของบริษัทเป็นจำนวนมากในปี 2566 คือ การเปิดตัวแบรนด์ใหม่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ คือ "เนอวานา คอลเลกชั่น" โครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับราคา 80-150 ล้านบาท ที่จะเปิดตัวในช่วงไตรมาส 2 และไลฟ์สไตล์คอมมูนิตี้อสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นในบริเวณข้างเคียง ณ จุดศูนย์กลางของ "เนอวานา ทาวน์ชิพ" ในย่านกรุงเทพฯ พร้อมกันกับโครงการโฮมออฟฟิศ "เนอวานา แอดเวิร์ค" ทาวน์โฮม "เนอวานา ดีฟายน์" และบ้านเดี่ยว 3 ชั้น "เนอวานา แอบโซลูท" ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินย่านกรุงเทพฯ ของ NVD ที่จะทยอยเปิดตัวตามกันมา นอกจากนี้ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริเวณถนนรัตนนาธิเบศร์ และสุขุมวิท บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการในช่วงปลายปีนี้เช่นเดียวกัน

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

บริษัทมีคณะกรรมการบรรษัทภิบาลฯ เป็นกรรมการที่มีอำนาจในการสนับสนุนและผลักดันการบริหารจัดการความยั่งยืน โดยมีเป้าหมาย ดังนี้

- **Living Innovation** การพัฒนานวัตกรรมที่สนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 (ปีฐาน 2565)
- **Excellence Service** ความพึงพอใจของลูกค้าเพิ่มขึ้น
- **Employee Satisfaction** อัตราความพึงพอใจของพนักงานเพิ่มขึ้น
- **Partnership for Growth** จำนวนพันธมิตรที่ร่วมมือในการสนับสนุนการลดการใช้พลังงาน และการเติบโตอย่างยั่งยืนเพิ่มขึ้น

Highlight ที่น่าสนใจของบริษัท

- โมเดลธุรกิจที่ยั่งยืนและมีความเสี่ยงต่ำ
- มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีความเสี่ยงต่ำกว่า
- กระบวนการสรรหาที่ดินที่แม่นยำ เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีในปัจจุบัน และมูลค่าที่ดินของลูกค้าในอนาคต
- มีที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า มูลค่ารวมกว่า 40,000 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน
สรุปผลการดำเนินงาน

บริษัทรายงานยอดขายรายได้ (รวมรายได้อื่น) ในไตรมาส 1/2566 จำนวน 513 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 54 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 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

พัฒนาการที่สำคัญ

เดือนมกราคม บริษัทเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ในทำเลศักยภาพ "เนอวานา แอบโซลูท เอกมัย-รามอินทรา" ที่ระดับราคา 17-25 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างคึกคัก โดยมียอดขายร้อยละ 42 ของมูลค่ายอดขายทั้งโครงการ ภายในสัปดาห์แรกของการเปิดตัว

เดือนมีนาคม บริษัทได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน **2 ชุด มูลค่ารวม 950 ล้านบาท** โดยแบ่งเป็น (1) ชนิดให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด และมีหลักประกัน (Callable and Secured Debentures) วงเงิน 465 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.40 ต่อปี ครอบคลุมชำระในปี 2567 และ (2) ชนิดให้สิทธิผู้ออกในการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด และมีหลักประกัน (Callable and Secured Debentures) วงเงิน 485 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.70 ต่อปี ครอบคลุมชำระในปี 2568 วัตถุประสงค์เพื่อนำไปเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน และ/หรือรับรองการขยายธุรกิจของบริษัท และ/หรือไถ่ถอนจำนวนหลักประกันที่ติดภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน และ/หรือชำระคืนเงินกู้บางส่วน

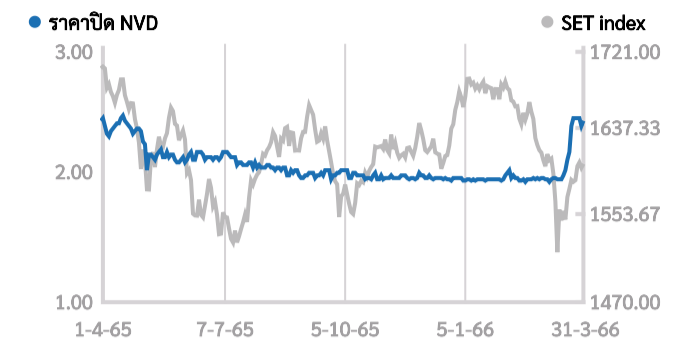
แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบสำคัญในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ NVD มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงนี้ ด้วยการวางแผนการจัดการที่ดินล่วงหน้าระยะยาว บริษัทจะคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพสูง เพื่อนำมาพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับแผนงานและรูปแบบการพัฒนาของบริษัท และมีขนาดใหญ่เพียงพอสำหรับการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง "Township Development" เพื่อการพัฒนาในระยะยาวได้อีกด้วย โดยที่บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้เชิงลึกอย่างละเอียดรอบคอบ พร้อมๆไปกับการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม จึงทำให้บริษัทสามารถบริหารความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมกับแผนงานทางธุรกิจของบริษัทได้เป็นอย่างดี การที่บริษัทมีที่ดินรองรับในการพัฒนาโครงการในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า มูลค่าโครงการรวมกว่า 40,000 ล้านบาท เป็นบทพิสูจน์ว่าวิธีการบริหารความเสี่ยงในรูปแบบนี้ได้ผล และนอกเหนือจากการรองรับการพัฒนาโครงการในระยะยาวแล้ว กลยุทธ์ในการสรรหาที่ดินขนาดใหญ่ ยังช่วยในการบริหารจัดการต้นทุนที่ดิน อัตราค่าไถ่และผลตอบแทนจากสินทรัพย์ผ่านหลักปรัชญาการพัฒนาในรูปแบบ "Township Development" ของบริษัทได้อีกด้วย

รางวัลและความสำเร็จที่ผ่านมาของบริษัท

- **Excellent CG scoring** บริษัทได้รับการประเมินผลคะแนน CGR ปี 2565 ในระดับ "ดีเลิศ" (Excellent CG scoring) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 โดยได้รับคะแนน 95 จาก 100 คะแนน
- **AGM Checklist** บริษัทได้รับการประเมินผลคะแนนคุณภาพการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2565 ได้ 100 คะแนนเต็ม ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5
- **SET THSI INDEX** ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้จัดทำรายชื่อยั่งยืน (Thailand Sustainability Investment หรือ THSI) โดยบริษัทได้รับการคัดเลือกให้อยู่ในรายชื่อยั่งยืน ต่อเนื่องเป็นปีที่สอง
- **Sustainability Disclosure Recognition** ประเภทรางวัล "Sustainability Disclosure Recognition 2022" บริษัทได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในบริษัทที่ได้รับรางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน ประจำปี 2565

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ

ข้อมูลหลักทรัพย์
SET / PROPCON / PROP


ณ วันที่ 31/03/66	NVD	PROP	SET
P/E (เท่า)	18.85	16.45	19.27
P/BV (เท่า)	0.75	1.38	1.59
Dividend yield (%)	2.46	3.20	2.91

	31/03/66	30/12/65	30/12/64
Market Cap (ลบ.)	3,789.75	3,106.35	4,169.41
ราคา (บาท/หุ้น)	2.44	2.00	3.02
P/E (เท่า)	18.85	4.53	-
P/BV (เท่า)	0.75	0.62	0.95

CG Report:

Company Rating:

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
ณ วันที่ 10/03/2566

ช่องทางการติดต่อบริษัท

🌐 <http://www.nirvanadevelopment.co.th>

✉ IR@nirvanadevelopment.co.th

☎ 0-2105-6789

🏢 เลขที่ 343/351 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กทม. 10230

📄 ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ : https://www.settrade.com/C04_01_stock_quote_p1.jsp?txtSymbol=NVD

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนแก่ผู้ลงทุนเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น บริษัทจดทะเบียนไม่ได้ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนใด ๆ ในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมและควรขอรับคำปรึกษาจากผู้ประกอบวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือสูญหายจากการนำข้อมูลนี้ไปใช้ในทุกกรณี และบริษัทจดทะเบียนสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า รวมทั้งห้ามไม่ให้ผู้ใดนำเอกสารหรือข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไปทำซ้ำ ตัดแปลง หรือเผยแพร่ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจดทะเบียนก่อน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัท สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากรายงานหรือสารสนเทศที่บริษัทได้เผยแพร่ผ่านทางช่องทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย