

ภาพรวมธุรกิจ

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

งบการเงิน

	6M66	6M65	2565	2564
--	------	------	------	------

งบกำไรขาดทุน (au.)

รายได้	1,003.07	1,888.74	2,721.48	3,086.38
ค่าใช้จ่าย	917.31	1,513.10	2,309.48	3,096.45
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	52.07	169.35	201.03	408.29

งบแสดงฐานะทางการเงิน (au.)

สินทรัพย์	13,759.02	12,314.66	13,501.29	12,586.95
หนี้สิน	8,870.23	6,939.33	8,105.73	7,404.40
ส่วนผู้ถือหุ้น	4,888.72	5,028.82	5,065.49	4,878.64

งบกระแสเงินสด (au.)

กิจกรรมดำเนินงาน	-696.21	621.31	218.84	536.94
กิจกรรมลงทุน	-116.35	67.66	-46.68	-17.08
กิจกรรมจัดหาเงิน	640.43	-501.11	79.09	-530.88

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.03	0.11	0.13	0.30
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.50	36.90	33.24	20.30
อัตรากำไรสุทธิ (%)	6.28	11.22	8.35	14.27
D/E Ratio (เท่า)	1.81	1.29	1.50	1.43
ROE (%)	1.69	11.34	4.04	8.74
ROA (%)	0.94	7.93	3.19	6.22

แผนธุรกิจ

ปี 2566 จะเป็นปีที่ NVD กลับมาเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากสินทรัพย์ศักยภาพสูงอีกครั้ง โดยจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งหมด 5 โครงการ มูลค่ารวมทั้งหมด 13,700 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมที่จะเกิดขึ้นบนที่ดินบริเวณกรุงเทพมหานครของบริษัทเป็นจำนวนมากในปี 2566 คือ การเปิดตัวแบรนด์ใหม่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ คือ "เนอวานา คอลเลกชั่น" โครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ระดับราคา 80-150 ล้านบาท ที่จะเปิดตัวในช่วงไตรมาส 3 และใกล้เปิดตัวกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในบริเวณข้างเคียง ณ จุดศูนย์กลางของ "เนอวานา ทาวน์ชิพ" ในย่านกรุงเทพมหานคร พร้อมกับโครงการโฮมออฟฟิศ "เนอวานา แอดเวิร์ค" ทาวน์โฮม "เนอวานา ดีฟายน์" และบ้านเดี่ยว 3 ชั้น "เนอวานา แอบโซลูท" ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนแม่บทการพัฒนาที่ดินย่านกรุงเทพมหานครของ NVD ที่จะทยอยเปิดตัวตามกันมา นอกจากนี้ สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริเวณถนนรัตนาริเบอร์ต บริษัทมีแผนเปิดตัวโครงการในช่วงปลายปีเช่นเดียวกัน

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

บริษัทมีคณะกรรมการบรรษัทภิบาล เป็นกรรมการที่มีอำนาจในการสนับสนุนและผลักดันการบริหารจัดการความยั่งยืน โดยมีเป้าหมาย ดังนี้

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

Highlight ที่น่าสนใจของบริษัท

- โมเดลธุรกิจที่ยั่งยืนและความเสี่ยงต่ำ
- มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีความเสี่ยงต่ำกว่า
- กระบวนการสรรหาที่ดินที่แม่นยำ เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีในปัจจุบัน และมูลค่าที่ดินสูงลูกค้าในอนาคต
- มีที่ดินรองรับการพัฒนาโครงการในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า มูลค่ารวมกว่า 40,000 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงาน

บริษัทรายงานยอดขายได้ (รวมรายได้อื่น) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 จำนวน 1,003 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 47 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน โดยกำไรสุทธิในปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 จำนวน 52 ล้านบาท ลดลงจาก 169 ล้านบาท เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2565 เป็นผลมาจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งมีแนวโน้มที่จะกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อแผนรายได้และแผนการเปิดตัวโครงการใหม่

พัฒนาการที่สำคัญ

เดือนมกราคม บริษัทเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ในทำเลศักยภาพ "เนอวานา แอบโซลูท เกมีย์-รามอินทรา" ที่ระดับราคา 17-25 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีเยี่ยม โดยมียอดขายร้อยละ 42 ของมูลค่ายอดขายที่โครงการ ภายใต้สโลแกนของโครงการเปิดตัว

เดือนมีนาคม บริษัทได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 2 ชุด มูลค่ารวม 950 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปเป็นเงินหมุนเวียนในการดำเนินงาน และ/หรือรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทและ/หรือไถ่ถอนจำนวนหลักประกันที่ติดการระดมทุนกับสถาบันการเงิน

เดือนเมษายน บริษัทเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ บนทำเลศักยภาพ "เนอวานา แอบโซลูท กรุงเทพมหานคร" ที่ระดับราคา 15-25 ล้านบาท จำนวนรวม 127 ยูนิต มูลค่าโครงการกว่า 2,380 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

เดือนพฤษภาคม บริษัทเปิดตัวโครงการทาวน์โฮมโครงการใหม่ "เนอวานา ดีฟายน์ กรุงเทพมหานคร" ที่ระดับราคา 9-12 ล้านบาท จำนวนรวม 83 ยูนิต มูลค่าโครงการ 860 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการที่สองในทำเลศักยภาพถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ เพื่อทดแทนโครงการแรกที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีและปิดโครงการได้อย่างรวดเร็ว

แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบสำคัญในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ NVD มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงนี้ ด้วยการบริหารจัดการหาที่ดินส่วนหน้าระยะยาว บริษัทจะคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพสูง เพื่อนำมาพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับแผนงานและรูปแบบการพัฒนาของบริษัท และมีขนาดใหญ่มากพอสำหรับการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง "Township Development" เพื่อการพัฒนาในระยะยาวได้อีกด้วย โดยที่บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้เชิงลึกอย่างละเอียดรอบคอบ รวมไปถึงการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม จึงทำให้บริษัทสามารถบริหารความเสี่ยงอันเนื่องมาจากธุรกิจไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมกับแผนงานทางธุรกิจของบริษัทได้เป็นอย่างดี การที่บริษัทมีที่ดินรองรับในการพัฒนาโครงการในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า มูลค่าโครงการรวมกว่า 40,000 ล้านบาท เป็นบทพิสูจน์ว่าวิธีการบริหารความเสี่ยงในรูปแบบนี้ได้ผล และนอกเหนือจากการรองรับการพัฒนาโครงการในระยะยาวแล้ว กลยุทธ์ในการสรรหาที่ดินขนาดใหญ่ยังช่วยในการบริหารจัดการต้นทุนที่ดิน อัตราค่าใช้และผลตอบแทนจากสินทรัพย์ผ่านหลักปรัชญาการพัฒนาในรูปแบบ "Township Development" ของบริษัทได้อีกด้วย

รางวัลและความสำคัญที่ผ่านมาของบริษัท

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

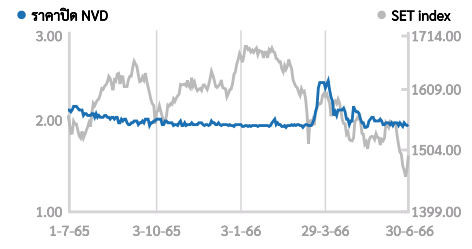
SET THSI INDEX ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้จัดทำรายชื่อหุ้นยั่งยืน (Thailand Sustainability Investment หรือ THSI) โดยบริษัทได้รับการคัดเลือกให้อยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืน ต่อเนื่องเป็นปีที่สอง

Sustainability Disclosure Recognition ประเภทรางวัล "Sustainability Disclosure Recognition 2022" บริษัทได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในบริษัทที่ได้รับรางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนประจำปี 2565

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ



ข้อมูลหลักทรัพย์



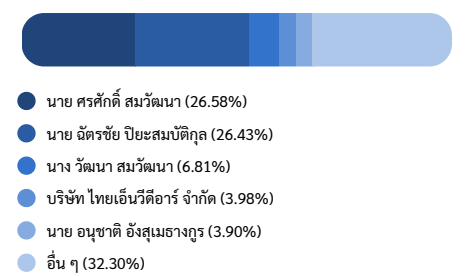
ณ วันที่ 30/06/66	NVD	PROP	SET
P/E (เท่า)	38.79	14.86	17.96
P/BV (เท่า)	0.63	1.24	1.46
Dividend yield (%)	3.00	3.42	3.12

	30/06/66	30/12/65	30/12/64
Market Cap (au.)	3,106.35	3,106.35	4,169.41
ราคา (บาท/หุ้น)	2.00	2.00	3.02
P/E (เท่า)	38.79	4.53	-
P/BV (เท่า)	0.63	0.62	0.95

CG Report:

Company Rating:

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30/06/2566



ช่องทางการติดต่อบริษัท

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

✉ IR@nirvanadevelopment.co.th

☎ 0-2105-6789

📍 เลขที่ 343/351 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงจวนลจันทร เขตปทุม กทม. 10230

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

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนแก่ผู้ลงทุนเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น บริษัทจดทะเบียนไม่ได้ให้คำแนะนำหรือการรับประกันใดๆ ในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมนอกจากนี้ บริษัทจดทะเบียนอาจมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลหรือข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้โดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้า และบริษัทจดทะเบียนมีสิทธิในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลหรือข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้โดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้า รวมทั้งไม่มีการรับประกันว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกต้องหรือปราศจากข้อผิดพลาดใดๆ บริษัทจดทะเบียนขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงข้อมูลหรือข้อมูลทางการเงินที่สำคัญได้โดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้า หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัท สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากรายงานหรือเอกสารตามที่บริษัทได้เผยแพร่ผ่านทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย