

ภาพรวมธุรกิจ

**บริษัท เนอวานา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)** เดิมชื่อว่า บริษัท เนอวานา ไดอิจัล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนานในการพัฒนาโครงการในระดับ High-end และ Luxury ด้วยหลากหลายรูปแบบการอยู่อาศัย ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม บริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบเป็นหลัก ภายใต้แบรนด์ "Nirvana" บนทำเลที่ดินศักยภาพสูงรอบๆกรุงเทพฯ ส่วนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จะเกิดขึ้นบนที่ดินใจกลางเมืองที่มีโอกาสและศักยภาพพิเศษเฉพาะตัว ที่สามารถสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าในรูปแบบของ Nirvana ได้ ปรัชญาในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเรา คือ การพัฒนาชุมชนเมือง หรือ "Township Development" ที่มุ่งเน้นให้เกิดประสิทธิภาพและผลตอบแทนสูงสุดจากสินทรัพย์ของเรา เป็นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในหลากหลายรูปแบบบนที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกัน โดยจะมีการพัฒนาพื้นที่บางส่วนในเชิงพาณิชย์ด้วย เพื่อมอบความสะดวกสบายให้กับลูกค้าของเรา และยังสร้างประโยชน์ให้แก่ชุมชนโดยรอบอีกด้วย และเมื่อมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา พื้นที่เชิงพาณิชย์เหล่านี้ จะถูกนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นในระยะยาว เพื่อเพิ่มผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อีกในอนาคต

งบการเงิน

	9M66	9M65	2565	2564
--	------	------	------	------

งบกำไรขาดทุน (au.)

รายได้	1,565.46	2,361.27	2,721.48	3,086.38
ค่าใช้จ่าย	1,412.84	1,955.69	2,309.48	3,096.45
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	82.62	190.16	201.03	408.29

งบแสดงฐานะทางการเงิน (au.)

สินทรัพย์	14,056.17	12,919.83	13,501.29	12,586.95
หนี้สิน	9,136.83	7,533.14	8,105.73	7,404.40
ส่วนผู้ถือหุ้น	4,919.28	5,049.63	5,065.49	4,878.64

งบกระแสเงินสด (au.)

กิจกรรมดำเนินงาน	-800.46	468.16	218.84	536.94
กิจกรรมลงทุน	-143.44	-35.02	-46.68	-17.08
กิจกรรมจัดหาเงิน	738.73	-382.11	79.09	-530.88

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.05	0.12	0.13	0.30
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.95	34.19	33.24	20.30
อัตรากำไรสุทธิ (%)	5.97	9.46	8.35	14.27
D/E Ratio (เท่า)	1.86	1.40	1.50	1.43
ROE (%)	1.88	14.56	4.04	8.74
ROA (%)	1.19	8.80	3.19	6.22

แผนธุรกิจ

ปี 2566 อาจถือว่าเป็นการกลับมาเกี่ยวกับผลประโยชน์จากทรัพย์สินของบริษัทอีกครั้ง เห็นได้จากกิจกรรมการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นของที่ดินบริเวณถนนกรุงเทพกรีฑา ในช่วง 9 เดือนของปี 2566 ที่ผ่านมา ซึ่งมีการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งหมด 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 13,700 ล้านบาท ท่ามกลางสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอนสูงทั้งในระดับโลกและในประเทศ อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเปิดขายปีนี้ด้วยการเปิดโครงการใหม่เพียง 5 โครงการนี้เท่านั้น ในขณะที่โครงการที่เหลือ 4 โครงการจะถูกเลื่อนไปในปี 2567 เพื่อเตรียมความพร้อมในการเปิดตัวโครงการในสภาวะที่ไม่เอื้ออำนวยเช่นนี้ ในปี 2567 บริษัทวางแผนที่จะมีการเติบโตที่สม่ำเสมอ โดยการเปิดตัวโครงการเพียง 4 โครงการเท่านั้น บริษัทเน้นการปรับปรุงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และการปรับสมดุลระหว่างสินทรัพย์และหนี้สิน กลยุทธ์เหล่านี้คาดว่าจะช่วยปรับปรุงกำไรได้

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

บริษัทมีคณะกรรมการบริษัทที่หลากหลาย เป็นกรรมการที่มีอำนาจในการสนับสนุนและผลักดันการบริหารจัดการความยั่งยืน โดยมีเป้าหมาย ดังนี้

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

Highlight ที่น่าสนใจของบริษัท

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

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงาน

บริษัทรายงานยอดขายได้ (รวมรายได้โอน) ในช่วง 9 เดือนของปี 2566 จำนวน 1,565 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 34 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน โดยกำไรสำหรับปีในส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ในช่วง 9 เดือนของปี 2566 จำนวน 83 ล้านบาท ลดลงจาก 190 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 9 เดือนของปี 2565 ผลประกอบการไตรมาสล่าสุดมีแนวโน้มที่ดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับรายไตรมาส แต่เมื่อเปรียบเทียบกับงวด 9 เดือนของปีก่อนหน้าจะยังคงปรับตัวลดลง เนื่องจากช่วงครึ่งแรกของปี 2565 มีรายการรับรู้รายได้ซึ่งอัตราค่าไฟที่สูงกว่าปกติค่อนข้างมาก

พัฒนาการที่สำคัญ

**ไตรมาส 1** บริษัทเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ในทำเลศักยภาพ "เนอวานา แอ็บโซลูท เอกมัย-รามอินทรา" ที่ระดับราคา 17-25 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีเยี่ยม บริษัทได้ดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 2 ชุด มูลค่ารวม 950 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปเป็นเงินหมุนเวียนในการดำเนินงาน และ/หรือรับรองการขยายธุรกิจของบริษัท และ/หรือใช้ถดถอยเงินลงทุนกับที่ดินที่ติดเกาะผูกพันกับสถาบันการเงิน และ/หรือชำระคืนเงินกู้บางส่วน

**ไตรมาส 2** บริษัทเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ บนทำเลศักยภาพ "เนอวานา แอ็บโซลูท กรุงเทพกรีฑา" ที่ระดับราคา 15-25 ล้านบาท จำนวนรวม 127 ยูนิต มูลค่าโครงการกว่า 2,380 ล้านบาท และโครงการทาวน์โฮมโครงการใหม่ "เนอวานา ดีฟายน์ กรุงเทพกรีฑา" ที่ระดับราคา 9-12 ล้านบาท จำนวน 83 ยูนิต มูลค่าโครงการ 860 ล้านบาท

**ไตรมาส 3** บริษัทได้เปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ "เนอวานา คอลเลกชั่น กรุงเทพกรีฑา" ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวสามชั้น ระดับ Ultra-luxury ในย่านกรุงเทพกรีฑา และโครงการ "เดอะโมส รัตนธิเบตส์" ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุด ระดับ Affordable High-end ติดถนนรัตนธิเบตส์

แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

เนื่องจากที่ดินเป็นวัตถุดิบสำคัญในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ NVD มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงนี้ ด้วยการวางแผนการจัดหาที่ดินล่วงหน้าระยะยาว บริษัทจะคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพสูง เพื่อนำมาพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับแผนงานและรูปแบบการพัฒนาของบริษัท และมีขนาดใหญ่มากพอสำหรับการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง "Township Development" เพื่อการพัฒนาในระยะยาวได้อีกด้วย โดยที่บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้เชิงลึกอย่างละเอียดรอบคอบ พร้อมๆไปกับการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม จึงทำให้บริษัทสามารถบริหารความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมกับแผนงานทางธุรกิจของบริษัทได้เป็นอย่างดี การที่บริษัทมีที่ดินรองรับในการพัฒนาโครงการในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า มูลค่าโครงการรวมกว่า 40,000 ล้านบาท เป็นบทพิสูจน์ว่าวิธีการบริหารความเสี่ยงในรูปแบบนี้ได้ผล และนอกเหนือจากการรองรับการพัฒนาโครงการในระยะยาวแล้ว กลยุทธ์ในการสรรหาที่ดินขนาดใหญ่ยังช่วยในการบริหารจัดการต้นทุนที่ดิน อัตราค่าไฟและผลตอบแทนจากสินทรัพย์ผ่านหลักปรัชญาการพัฒนาในรูปแบบ "Township Development" ของบริษัทได้อีกด้วย

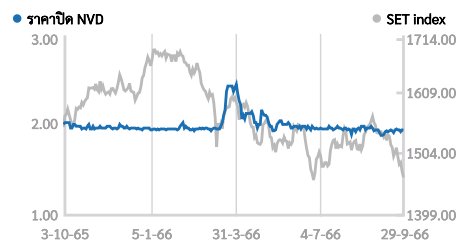
รางวัลและความสำเร็จที่ผ่านมาของบริษัท

- **Excellent CG scoring** บริษัทได้รับการประเมินผลคะแนน CGR ปี 2566 ในระดับ "ดีเลิศ" (Excellent CG scoring) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 โดยได้รับคะแนนเต็ม
- **AGM Checklist** บริษัทได้รับการประเมินผลคะแนนคุณภาพการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2566 ได้ **100 คะแนนเต็ม** ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6
- **SET ESG Rating** ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้จัดระดับรายชื้อหุ้นยั่งยืน (Thailand Sustainability Investment หรือ THSI) โดยในปี 2566 บริษัทได้รับผลประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Rating ระดับ "AA"
- **Sustainability Disclosure Recognition** ประเภทรางวัล "Sustainability Disclosure Recognition 2022" บริษัทได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในบริษัทที่ได้รับรางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนประจำปี 2565

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ



ข้อมูลหลักทรัพย์



ณ วันที่ 29/09/66	NVD	PROP	SET
P/E (เท่า)	36.72	14.60	20.33
P/BV (เท่า)	0.63	1.21	1.44
Dividend yield (%)	3.03	3.56	3.18

	29/09/66	30/12/65	30/12/64
Market Cap (au.)	3,075.29	3,106.35	4,169.41
ราคา (บาท/หุ้น)	1.98	2.00	3.02
P/E (เท่า)	36.72	4.53	-
P/BV (เท่า)	0.63	0.62	0.95

CG Report:



Company Rating:

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- นาย ศรศักดิ์ สมวัฒนา (26.58%)
- นาย ฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล (26.45%)
- นาง วัฒนา สมวัฒนา (6.81%)
- บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (3.97%)
- นาย ออนุชาติ อังสุเมธางกูร (3.90%)
- อื่น ๆ (32.29%)

ช่องทางการติดต่อบริษัท

- <http://www.nirvanadevelopment.co.th>
- [IR@nirvanadevelopment.co.th](mailto:IR@nirvanadevelopment.co.th)
- 0-2105-6789
- เลขที่ 343/351 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงจวนฉัตร เขตปทุม กทม. 10230
- ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ : [https://www.settrade.com/C04\\_01\\_stock\\_quote\\_p1.jsp?txtSymbol=NVD](https://www.settrade.com/C04_01_stock_quote_p1.jsp?txtSymbol=NVD)

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนแก่ผู้ลงทุนที่ประกอบอาชีพการค้าในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมและควรขอรับคำปรึกษาจากผู้ประกอบการวิชาชีพที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนไม่มีความรับผิดชอบในการเสียหายหรือข้อผิดพลาดใดๆที่เกิดจากการนำข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ไปใช้โดยไม่ได้อ่านเอกสารหรือข้อมูลที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจลงทุน หรือเมื่อเผยแพร่แล้วและได้รับอนุญาตจากบริษัทจดทะเบียนเรียบร้อยแล้ว หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัท สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ทางเว็บไซต์หรือการติดต่อขอคำปรึกษาจากหน่วยงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

