

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อว่า บริษัท เนอวานา โค้ช จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนานในการพัฒนาโครงการในระดับ High-end และ Luxury ด้วยหลากหลายรูปแบบการอยู่อาศัย ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม บริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบเป็นหลัก ภายใต้แบรนด์ "Nirvana" บนทำเลที่ดินศักยภาพสูงรอบๆกรุงเทพฯ ส่วนการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม จะเกิดขึ้นบนที่ดินใจกลางเมืองที่มีโอกาสและศักยภาพพิเศษเฉพาะตัว ที่สามารถสอดคล้องกับรูปแบบการอยู่อาศัยในรูปแบบของ Nirvana ได้ ปรัชญาในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเรา คือ การพัฒนาชุมชนเมือง หรือ "Township Development" ที่มุ่งเน้นให้เกิดประสิทธิภาพและผลตอบแทนสูงสุดจากสินทรัพย์ของเรา เป็นการพัฒนาโครงการที่อาศัยในหลากหลายรูปแบบบนที่ดินขนาดใหญ่ในบริเวณเดียวกัน โดยจะมีการพัฒนาพื้นที่บางส่วนในเชิงพาณิชย์ด้วย เพื่อมอบความสะดวกสบายให้กับลูกค้าของเรา และยังสร้างประโยชน์ให้แก่ชุมชนโดยรอบอีกด้วย และเมื่อมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา พื้นที่เชิงพาณิชย์เหล่านี้ จะถูกนำมาพัฒนาเป็นโครงการใหม่ที่ดียิ่งขึ้นในระยะยาว เพื่อเพิ่มมูลค่าผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อีกในอนาคต

งบการเงิน

	2566	2565	2564	2563
--	------	------	------	------

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)

รายได้	2,081.96	2,721.48	3,086.38	2,519.14
ค่าใช้จ่าย	1,942.60	2,309.48	3,096.45	2,346.13
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	201.09	201.03	408.29	-51.04

งบแสดงฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)

สินทรัพย์	14,702.90	13,501.29	12,586.95	12,640.66
หนี้สิน	9,661.07	8,105.73	7,404.40	7,905.53
ส่วนผู้ถือหุ้น	5,041.76	5,065.49	4,878.64	4,463.34

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)

กิจกรรมดำเนินงาน	-1,115.38	218.84	536.94	-282.66
กิจกรรมลงทุน	-172.53	-46.68	-17.08	-42.89
กิจกรรมจัดหาเงิน	1,247.15	79.09	-530.88	90.96

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.13	0.13	0.30	-0.04
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	31.12	33.24	20.30	31.16
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.18	8.35	14.27	0.86
D/E Ratio (เท่า)	1.92	1.50	1.43	1.67
ROE (%)	3.98	4.04	8.74	-1.13
ROA (%)	2.54	3.19	6.22	1.27

แผนธุรกิจ

สำหรับปี 2567 จะเติบโตที่บริษัท มุ่งเน้นการเติบโตอย่างมั่นคง และเก็บเกี่ยวผลจากสินทรัพย์ศักยภาพสูงที่มีอยู่ รวมถึงมุ่งเน้นพัฒนาโครงการในรูปแบบ Township Development บนที่ดินกว่า 280 ไร่ บนถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ โดยมีแผนการพัฒนา Nirvana Township Center ให้เป็นที่อยู่อาศัย ในระดับไฮเอนด์ (Hi-End) ถึงระดับอัลตราลักซ์ซูรี่ (Ultra-Luxury) พัฒนาไลฟ์สไตล์ คอมมูนิตี้มอลล์ ภายใต้ชื่อ "Nirvana Porch" (เนอวานา พอร์ช) และมีแผนเปิดตัวอย่างเป็นทางการสำหรับ โครงการบ้านเดี่ยวระดับอัลตราลักซ์ซูรี่ Ultra Luxury "เนอวานา คอลเลกชัน กรุงเทพกรีฑา" และ "เนอวานา พอร์ช" ช่วงกลางปี 2567 นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการโฮมออฟฟิศภายใต้ชื่อ Nirvana @ WORK และพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ Basement Concept บนทำเลคุณภาพถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ รวมถึงการพัฒนาโครงการคอนโดบนถนนสุขุมวิท 23 มูลค่ารวม 3 โครงการกว่า 6,700 ล้านบาท

แผนการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน

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

Highlight ที่น่าสนใจของบริษัท

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

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

สรุปผลการดำเนินงาน

สำหรับ NVD นั้น รายได้สำหรับปี 2566 ปรับตัวลดลงจากปี 2565 ร้อยละ 22 แม้ว่าผลประกอบการปรับตัวลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้บริหารจัดการต้นทุนทางการเงินได้เป็นที่น่าพอใจ จากการบริหารจัดการสินทรัพย์ของบริษัทฯ การบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยต้นทุนทางการเงินสำหรับ ปี 2566 เท่ากับ 64 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 132 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 51 โดยมีผลกำไรในส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ จำนวน 201 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับผลกำไรในส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ในปีก่อนหน้า

พัฒนาการที่สำคัญ

- ไตรมาส 1** บริษัทเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ในทำเลศักยภาพ "เนอวานา แอบโซลูท เอกมัย-รามอินทรา" ที่ระดับราคา 17-25 ล้านบาท ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีเยี่ยม
- ไตรมาส 2** บริษัทเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ บนทำเลศักยภาพ "เนอวานา แอบโซลูท กรุงเทพกรีฑา" ที่ระดับราคา 15-25 ล้านบาท จำนวนรวม 127 ยูนิต มูลค่าโครงการกว่า 2,380 ล้านบาท และโครงการทาวน์โฮมโครงการใหม่ "เนอวานา ดีพาร์ทเมนท์ กรุงเทพกรีฑา" ที่ระดับราคา 9-12 ล้านบาท จำนวน 83 ยูนิต มูลค่าโครงการ 860 ล้านบาท
- ไตรมาส 3** บริษัทได้เปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ "เนอวานา คอลเลกชัน กรุงเทพกรีฑา" ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวสามชั้น ระดับ Ultra-luxury ในย่านกรุงเทพกรีฑา และโครงการ "เดอะไมส์ รัตนาธิเบศร์" ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุด ระดับ Affordable High-end ติดถนนรัตนาธิเบศร์
- ไตรมาส 4** บริษัทฯ ได้จัดงาน Unveiling the Collection Event สำหรับโครงการ "เนอวานา คอลเลกชัน กรุงเทพกรีฑา" โครงการนี้เป็นโครงการที่พร้อมสรรพไปด้วยความสมบูรณ์แบบในการใช้ชีวิต มูลค่าโครงการกว่า 5,000 ล้านบาท ระดับราคาอยู่ที่ 80 -150 ล้านบาท

แนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญ

NVD มีแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านการจัดหาที่ดิน ด้วยการวางแผนการจัดหาที่ดินล่วงหน้าระยะยาว บริษัทฯ จะคัดเลือกที่ดินที่มีศักยภาพสูงเพื่อนำมาพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับแผนงานและรูปแบบการพัฒนาของบริษัทฯ และมีขนาดใหญ่เพียงพอสำหรับการพัฒนาเป็นชุมชนเมือง "Township Development" เพื่อการพัฒนาในระยะยาวได้อีกด้วย โดยที่บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้เชิงลึกอย่างละเอียดรอบคอบพร้อมๆไปกับการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม จึงทำให้บริษัทสามารถบริหารความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมกับแผนงานทางธุรกิจของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี การที่บริษัทมีที่ดินรองรับในการพัฒนาโครงการในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า มูลค่าโครงการรวมกว่า 40,000 ล้านบาท เป็นบทพิสูจน์ว่าวิธีการบริหารความเสี่ยงในรูปแบบนี้ได้ผล และนอกเหนือจากการรองรับการพัฒนาโครงการในระยะยาวแล้ว กลยุทธ์ในการสรรหาที่ดินขนาดใหญ่ ยังช่วยในการบริหารจัดการต้นทุนที่ดิน อัตราค่าโอนและผลตอบแทนจากสินทรัพย์ผ่านหลักปรัชญาการพัฒนาในรูปแบบ "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

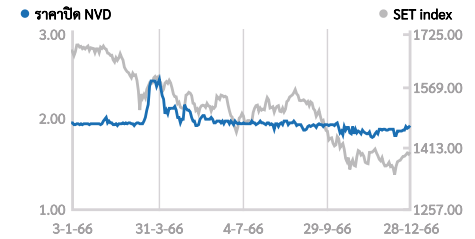
SET ESG Rating (Thailand Sustainability Investment หรือ THSI) โดยในปี 2566 บริษัทได้รับผลประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Rating ระดับ **"AA"** Sustainability Disclosure Recognition ประเภทรางวัล "Sustainability Disclosure Recognition 2023" บริษัทได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในบริษัทที่ได้รับรางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนประจำปี 2566

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ



ข้อมูลหลักทรัพย์

SET / PROPCON / PROP



ณ วันที่ 28/12/66	NVD	PROP	SET
P/E (เท่า)	32.73	14.51	18.42
P/BV (เท่า)	0.62	1.19	1.36
Dividend yield (%)	3.05	3.56	3.32

	28/12/66	30/12/65	30/12/64
Market Cap (ล้านบาท)	3,059.76	3,106.35	4,169.41
ราคา (บาท/หุ้น)	1.97	2.00	3.02
P/E (เท่า)	32.73	4.53	-
P/BV (เท่า)	0.62	0.62	0.95

CG Report:

Company Rating:

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 18/03/2567



ช่องทางการติดต่อบริษัท

- 🌐 <http://www.nirvanadevelopment.co.th>
- ✉ IR@nirvanadevelopment.co.th
- ☎ 0-2105-6789
- 🏢 เลขที่ 343/351 ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงจวนฉัตร เขตปทุมธานี กทม. 10230
- 📄 ข้อมูลการซื้อขายอื่น ๆ : https://www.settrade.com/C04_01_stock_quote_p1.jsp?txtSymbol=NVD

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนและผู้ลงทุนที่เกี่ยวข้องเท่านั้น บริษัทจดทะเบียนไม่ได้นำมาเผยแพร่หรือเชื่อมโยงกับข้อมูลข่าวสารการดำเนินงานที่ปรากฏในสื่อมวลชน และไม่ได้ออกให้ข้อมูลหรือคำแนะนำใดๆ ในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน โดยก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมและตรวจสอบราคาซื้อขายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทจดทะเบียนไม่ได้ออกให้ข้อมูลหรือคำแนะนำที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไปทำซ้ำ คัดแปลง หรือเผยแพร่ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากบริษัทจดทะเบียนก่อน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัทฯ สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากรายงานหรือสารสนเทศที่บริษัทฯ ได้เผยแพร่ผ่านช่องทางต่างๆ ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย