

ที่ IR/002/2569

7 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และไตรมาส 1/2569 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา”) ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อน							
	ไตรมาส 1/2568		ไตรมาส 4/2568		ไตรมาส 1/2569		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ม.ย.ย	ต.ต.
รายได้:								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	295	92%	836	84%	99	67%	-66%	-88%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	4	1%	(0)	0%	1	1%	-75%	934%
รายได้อื่น	23	7%	21	2%	49	5%	114%	130%
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0	0%	139	14%	0	0%	0%	-100%
รวมรายได้	322	100%	996	100%	149	100%	-54%	-85%
ค่าใช้จ่าย:								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	198	67%	580	69%	77	78%	-61%	-87%
ต้นทุนการก่อสร้าง	4	91%	0	-259%	1	72%	-80%	131%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	28	9%	59	6%	28	3%	2%	-52%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46	14%	118	12%	24	2%	-47%	-79%
รวมค่าใช้จ่าย	276	86%	757	76%	131	88%	-53%	-83%
กำไรจากการดำเนินงาน	46	14%	239	24%	18	12%	-60%	-92%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(3)	-1%	(2)	0%	(2)	-2%	-13%	48%
ต้นทุนทางการเงิน	(19)	-6%	(16)	-2%	(15)	-2%	-20%	-2%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	24	7%	222	22%	1	0%	-97%	-100%
ภาษีเงินได้	(7)	-2%	(95)	-10%	(4)	-3%	-41%	-95%
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	17	5%	127	13%	(4)	-3%	-126%	-103%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี	0	0%	3	0%	0	0%	na	-100%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	17	5%	130	13%	(4)	-2%	-122%	-103%
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด								
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	17	5%	127	13%	(4)	0%	-122%	-103%

NVD รายงานยอดรายได้รวมในไตรมาส 1/2569 จำนวน 149 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 54 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และลดลงร้อยละ 85 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีผลกำไร(ขาดทุน)ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในไตรมาส 1/2569 จำนวน (4) ล้านบาท เทียบกับจำนวน 17 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2568 และจำนวน 127 ล้านบาทในไตรมาส 4/2568

ไตรมาส 1/2569 ยังคงได้รับผลต่อเนื่องจากเศรษฐกิจชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2568 ราคา ส่งผลให้ผู้บริโภคชะงักในการใช้จ่ายเกี่ยวกับการซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับในช่วงปลายเดือน กุมภาพันธ์ ที่ผ่านมามีวิกฤตในตะวันออกกลาง การโจมตีระหว่างประเทศอิหร่านกับประเทศสหรัฐอเมริกา ส่งผลกระทบต่อปัจจัยการผลิตโดยเฉพาะราคาน้ำมันที่ปรับเพิ่มขึ้นส่งผลต้นทุนการผลิตไม่ว่าจะเป็นค่าขนส่ง วัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ทอยปรับขึ้นราคา อย่างไรก็ตามในไตรมาส 1/2569 นี้ NVD ยังคงเน้นขายบ้านในสต็อกต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และทยอยขึ้นงานสร้างใหม่อย่างค่อยเป็นค่อยไป เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน NVD มีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มลูกค้าของ Nirvana เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพียงเล็กน้อย โดยที่ผ่านมามีสัดส่วนปฏิเสธสินเชื่ออยู่ในระดับต่ำ กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของเนอวานา จะเป็นกลุ่ม Real Demand อีกทั้ง NVD จัดให้มีการบริหารจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

สำหรับไตรมาส 1/2569 NVD มุ่งเน้นกลยุทธ์การสร้างประสิทธิภาพสูงสุด โดยมีการเน้นไปที่การปรับรูปแบบภาพลักษณ์โครงการ การออกแบบบ้าน ฟังก์ชันการอยู่อาศัยสำหรับครอบครัว โดยมุ่งเน้นความสัมพันธ์ในครอบครัว การใช้พื้นที่ร่วมกัน รวมถึงการประหยัดพลังงาน รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ เข้ามาเติมเต็มให้กับผลิตภัณฑ์ ซึ่งในไตรมาส 1/2569 NVD มีการเปิดตัวบ้านแบบใหม่ในหลายโครงการ ไม่ว่าจะเป็น โครงการ Nirvana Absolute กรุงเทพมหานคร , โครงการ Nirvana Define กรุงเทพมหานคร ซึ่งในการปรับรูปแบบครั้งนี้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในการอยู่อาศัยยิ่งขึ้น

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานสำหรับไตรมาส 1/2569 จำนวน 149 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 85 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้ทั้งสามส่วนงานมีรายละเอียด ดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** ลดลงร้อยละ 66 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** ลดลงร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- **รายได้อื่น** เพิ่มขึ้นร้อยละ 114 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม 99 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 66 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้หลักในไตรมาส 1/2569 เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ อาคารพาณิชย์ ได้แก่ เนอวานา ดีพายน์ กรุงเทพมหานคร เนอวานา ดีพายน์ เอกมัย-รามอินทรา เนอวานา แอปโซลูท กรุงเทพมหานคร

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง ลดลงร้อยละ 75 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากงานก่อสร้างเริ่มมีการทยอยปรับตัวลดลง โดยโครงการที่เปิดขายในรูปแบบบ้านสั่งสร้างส่วนใหญ่ได้มีการส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าเป็นที่เรียบร้อย อีกทั้งรายได้จากการขายโครงสร้างสำเร็จรูปพร้อมติดตั้งปรับตัวลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ

รายได้อื่น จำนวน 49 ล้านบาท โดยประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า และบริการจาก Community Mall (Nirvana porch) และ อาคารจอดรถ บริเวณซอยเฉยพ่วง รวมถึงรายได้จากการค่าบริการจัดการ บริหารงานขาย ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ

นอกเหนือจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กรณีผู้สอบบัญชีได้มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการปรับปรุงการจัดประเภทการบันทึกบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงไปจากการให้ส่วนลดเงินสด (Cash Back) จำนวน 11.17 ล้านบาทในงวดปีงบเปรียบเทียบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งรายการจัดประเภทดังกล่าวไม่ได้มีผลต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบกำไรสุทธิรวม นั้น จากเหตุการณ์ดังกล่าวบริษัทได้ **มีการปรับปรุงแนวทางการทำงาน** และสื่อสารอบรมเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามอย่างถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีแล้ว และสำหรับไตรมาส 1/2569 งบแสดงการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานปี 2568 ไม่ได้มีการปรับปรุงจัดประเภทรายการดังกล่าว โดยจะมีการจัดประเภทแสดงรายการปรับปรุงข้างต้นในไตรมาส 2/2569

ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายของทุกส่วนงานรวม 131 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 53 ใกล้เคียงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 77 ล้านบาท
- **ต้นทุนการก่อสร้าง** จำนวน 1 ล้านบาท
- **ต้นทุนในการจัดจำหน่าย** จำนวน 28 ล้านบาท
- **ค่าใช้จ่ายการบริหาร** จำนวน 24 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในไตรมาสนี้ NVD มีการเปิดตัวบ้านแบบใหม่ในหลายโครงการมีการทำกิจกรรมการตลาดเพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายที่ผันแปรกับรายได้ มีปรับตัวลดลง เช่น ค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าใช้จ่ายบริหาร สำหรับไตรมาส 1/2569 จำนวน 24 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 47 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้บริษัทโดยบริษัทมุ่งเน้นการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตรากำไร และเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและประมาณการรายได้ของบริษัท

กำไรจากการดำเนินงาน โดยรวมในไตรมาส 1/2569 จำนวน 18 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 60 เมื่อเทียบกับในช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการรายได้ที่รับรู้ในไตรมาสนี้ปรับตัวลดลง โดยยอดขายบางส่วนอยู่ระหว่างก่อสร้างจะทยอยเสร็จและรับรู้รายได้ในช่วงครึ่งปีหลัง

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1/2569 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 15 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับปี สาเหตุหลักมาจากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ทำให้ดอกเบี้ยถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งการชำระหนี้เงินต้นที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการปรับลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์

กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับไตรมาส 1/2569 มีจำนวน (4) ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนที่มีผลกำไร 17 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2568 เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับยอดรายได้ที่ปรับตัวลดลง

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 15,120 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 0 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 137 ล้านบาท มาจากโครงการ เนอวานา แอดเวิร์ส , โครงการ เนอวานา ดีฟายน์ และ เนอวานา แอบโซลูท ในทั้งสองทำเลที่ตั้ง คือ กรุงเทพมหานครและเอกมัยรามอินทรา ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปได้ดังตาราง

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธ.ค.68		31 มี.ค.69		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	114	1%	23	0%	(91)	-80%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	526	3%	546	4%	19	4%
สินค้าคงเหลือ	2,046	14%	2,331	15%	284	14%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9,459	63%	9,312	62%	(147)	-2%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	0	0%	1	0%	1	475%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	40	0%	48	0%	(9)	22%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	0%	5	0%	(0)	5%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,190	81%	12,265	81%	75	1%
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	5	0%	5	0%	-	0%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	0	0%	2	0%	2	1926%
ที่ดินรอการพัฒนา	30	0%	30	0%	-	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	217	1%	213	1%	(4)	-2%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,850	12%	1,856	12%	5	0%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	230	2%	227	2%	(4)	-2%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	3	0%	3	0%	(0)	-7%
ค่าความนิยม	332	2%	332	2%	-	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	101	1%	100	1%	(1)	-1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	87	1%	87	1%	1	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,855	19%	2,855	19%	(0)	0%
รวมสินทรัพย์	15,045	100%	15,120	100%	75	0%

หนี้สิน

ภาระหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อยู่ที่ 9,488 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 จากจำนวน 9,410 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยหนี้สินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาจากการเบิกเงินกู้เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อยู่ที่ 5,632 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 5,635 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากกำไรสะสมที่ลดลง

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธ.ค.68		31 มี.ค.69		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,573	10%	1,588	11%	15	1%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	407	3%	412	3%	5	1%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	1,112	7%	1,142	8%	30	3%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	72	0%	73	0%	1	1%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	114	1%	127	1%	13	12%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	14	0%	23	0%	9	62%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	129	1%	134	1%	5	4%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,422	23%	3,499	23%	77	2%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	5,676	38%	5,675	38%	(1)	0%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	312	2%	315	2%	3	1%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,988	40%	5,989	40%	1	0%
รวมหนี้สิน	9,410	63%	9,488	63%	79	1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,635	37%	5,632	37%	(4)	0%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,045	100%	15,120	100%	75	0%
<i>หมายเหตุ:</i>						
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	8,361	56%	8,405	56%	44	1%

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 31 มีนาคม 2569 อยู่ที่ 3.51 เท่า ลดลงจาก 3.56 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2568

อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวลดลงจากร้อยละ 19 ณ 31 ธันวาคม 2568 เป็นร้อยละ 12 ณ 31 มีนาคม 2569

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คิดเป็น 1.68 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.67 เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.46 เท่า เป็น 1.49 เท่า

ทั้งนี้บริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินกล่าวคือกำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว วราภรณ์ ธนากรณีไพฑูริย์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน (รักษาการ)