



ที่ AC 008/2569

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอนำเสนอคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2569 และงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยข้อมูลทางการเงินที่อ้างอิงในเอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นตามงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังนี้

บทสรุปผู้บริหาร

ไตรมาส 2 ปี 2569 เป็นไตรมาสที่บริษัทฯ กลับมารับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในระดับสูง จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ส่งผลให้ผลการดำเนินงานเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคซึ่งเป็นรายได้ประจำ (Recurring income) ยังเติบโตต่อเนื่อง สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2569 (งบการเงินรวม) มีรายได้รวม 1,007.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 363 และมีกำไรสุทธิ 335.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 684 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.16 บาท
- ผลการดำเนินงานงวดหกเดือน ปี 2569 มีรายได้รวม 1,219.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 161 และกำไรสุทธิ 396.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 195 คิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.19 บาท
- ปัจจัยขับเคลื่อนหลัก คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 781.94 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 64 ของรายได้รวมงวดหกเดือน) ด้วยอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 50.8 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีการโอนเพียง 44.00 ล้านบาท
- รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคงวดหกเดือน 348.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบริการปรับลดลงจากร้อยละ 51.3 เป็นร้อยละ 48.7 จากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคและค่าบำรุงรักษาที่สูงขึ้น
- ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้างวดหกเดือนเท่ากับ 24.36 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 14.52 ล้านบาท และในงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท อาร์ อี เอ็น โคราช เอนเนอร์ยี จำกัด (REN) จำนวน 70.89 ล้านบาท ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อการเงินรวม
- ฐานะการเงินแข็งแกร่ง ณ 30 มิถุนายน 2569 มีเงินสดและสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นรวม 1,103.50 ล้านบาท หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพียง 71.12 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.30 เท่า และกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานงวดหกเดือน 769.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 95
- คณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2569 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวดหกเดือน ในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นเงิน 143.4 ล้านบาท กำหนดจ่ายในเดือนกันยายน 2569

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

เศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาส 2 ปี 2569 มีทิศทางชะลอลงจากไตรมาสก่อน จากผลกระทบของราคาพลังงานที่สูงขึ้น และข้อจำกัดด้านการเดินทางจากสถานการณ์สงครามในตะวันออกกลาง อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนจากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์โลก และการลงทุนด้านศูนย์ข้อมูล (Data center) รวมทั้งผลของมาตรการรัฐที่ช่วยทอนผลกระทบได้บางส่วน

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) รายงานว่า ยอดขอรับส่งเสริมการลงทุนในช่วง 6 เดือนแรก ปี 2569 มีการขอรับส่งเสริมการลงทุน จำนวน 1,299 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 1,473,718 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอุตสาหกรรมดิจิทัล - Data Center - AI ยังเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก ตามด้วย อิเล็กทรอนิกส์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า เกษตรและแปรรูปอาหาร โลจิสติกส์ และ พลังงานสะอาด โดยสิงคโปร์ สหราชอาณาจักร จีน ไต้หวัน และญี่ปุ่น เป็นประเทศที่ลงทุนสูงสุด สะท้อนความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่อศักยภาพของประเทศไทยในการเป็นฐานการลงทุนอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูง

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

ประวัติและวิสัยทัศน์

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2514 เป็นผู้พัฒนาเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งแรกของประเทศไทย ตั้งอยู่ ณ ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ติดถนนพหลโยธิน กม.46 มีพื้นที่โครงการทั้งสิ้นประมาณ 6,760 ไร่ แบ่งเป็นเขตอุตสาหกรรม เขตที่อยู่อาศัย เขตพาณิชย์กรรม เขตปลอดอากร และเขตรบบสาธารณสุขโลก และพื้นที่สีเขียว นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ขยายการลงทุนใน "เขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)" บนพื้นที่ 1,970 ไร่ ที่ถนนมิตรภาพ กม.231 จังหวัดนครราชสีมา

บริษัทฯ จัดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2545 และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2547 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,048,254,862 บาท หุ้นสามัญจำนวน 2,048,254,862 หุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท

วิสัยทัศน์: นครอุตสาหกรรมแห่งนวัตกรรมใหม่

กลยุทธ์การดำเนินงาน 4 ด้าน

- กลยุทธ์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและเขตอุตสาหกรรม — มุ่งมั่นขยายพื้นที่เขตอุตสาหกรรมรองรับการลงทุนทั้งในและต่างประเทศ พัฒนาระบบสาธารณสุขโลกไฟฟ้า น้ำ บำบัดน้ำเสีย และจัดการขยะให้มีประสิทธิภาพและทันสมัย
- กลยุทธ์ด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรม — นำเทคโนโลยีดิจิทัลและระบบอัจฉริยะ (Smart Life) มาใช้ในการบริหารจัดการเขตอุตสาหกรรม รวมถึงการนำ AI และระบบอัตโนมัติมาเพิ่มประสิทธิภาพ
- กลยุทธ์ด้านการดึงดูดการลงทุน — ส่งเสริมการลงทุนจากนักลงทุนไทยและต่างชาติผ่านมาตรการสนับสนุนและสิทธิประโยชน์ BOI สร้างความร่วมมือกับภาครัฐและเอกชน

- กลยุทธ์ด้านความยั่งยืนและสิ่งแวดล้อม — มุ่งเน้นการใช้พลังงานสะอาด (Solar Cell) จัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพ ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และส่งเสริมโครงการ CSR เพื่อชุมชนโดยรอบ

โครงสร้างธุรกิจและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องซึ่งดำเนินธุรกิจสนับสนุนการให้บริการแก่ผู้ประกอบการภายในเขตอุตสาหกรรม ได้แก่

- บริษัท ผลิตไฟฟ้า นวนคร จำกัด (NNEG) — โรงไฟฟ้า SPP ใช้ก๊าซธรรมชาติ กำลังการผลิตรวม 207.75 เมกะวัตต์ และไอน้ำ 48 ตันต่อชั่วโมง บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 29.99 (ล่าสุดเดินเครื่องเชิงพาณิชย์โครงการขยายกำลังการผลิต เฟส 3 เมื่อ 1 เมษายน 2569)
- บริษัท อาร์ อี เอ็น โคราช เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (REN) — โรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมที่นครราชสีมา บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 35
- บริษัท ไทชนันท์ จำกัด — ให้บริการอินเทอร์เน็ตภายในเขตอุตสาหกรรม บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 51
- บริษัทย่อยในจังหวัดนครราชสีมา ได้แก่ ๙ สมาร์ท เรสซิเดนซ์ (หอพัก) ๙ สมาร์ท ดีเวลลอปเมนต์ (ที่อยู่อาศัย) ๙ พรีเมียมมาร์เก็ตเพลส (ตลาด) ๙ โฮเทล แอนด์ เซอร์วิส (โรงแรม) และนวนคร ดีเวลลอปเมนต์ (คลังสินค้า)

นโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน (ESG)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้หลัก ESG อย่างเป็นรูปธรรม โดยมีเป้าหมายและการดำเนินงานที่สำคัญ ดังนี้

มิติสิ่งแวดล้อม (Environment)

- ติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) ในหลายพื้นที่ภายในเขตอุตสาหกรรม เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายด้านพลังงานและส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด
- ปรับปรุงระบบจัดการน้ำเสียและบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ไม่ปล่อยน้ำทิ้งออกนอกพื้นที่
- ดูแลและพัฒนาพื้นที่สีเขียวภายในเขตอุตสาหกรรม เพื่อสิ่งแวดล้อมที่ดี
- มุ่งสู่การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน

มิติสังคม (Social)

- ยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ประกอบการ พนักงาน และชุมชนโดยรอบผ่านการพัฒนาที่อยู่อาศัย ตลาด และบริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ

นิติธรรมาภิบาล (Governance)

- ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และยึดมั่นหลักธรรมาภิบาลในทุกกระบวนการ
- มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและส่งเสริมจริยธรรมทางธุรกิจ
- คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืนดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน ปี 2569 เปรียบเทียบกับงวดสามเดือน ปี 2568 (งบการเงินรวม)

- รายได้รวมจำนวน 1,007.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 789.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 363
- กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 451.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 381.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 542
- กำไรสุทธิ จำนวน 335.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 684
- กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.16 บาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ 0.15 บาท)

รายการ (ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 2 ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
รวมรายได้	1,007.20	217.61	789.59	363
รวมค่าใช้จ่าย	555.57	147.31	408.26	277
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	451.63	70.30	381.33	542
ต้นทุนทางการเงิน	(0.22)	(0.23)	0.01	(6)
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้า	(27.22)	(13.64)	(13.58)	100
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	424.19	56.42	367.77	652
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	88.80	13.65	75.15	551
กำไรสุทธิสำหรับงวด	335.39	42.78	292.62	684
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.16	0.02	0.14	

หมายเหตุ: ตัวเลขในตารางเป็นงบการเงินรวม หน่วย: ล้านบาท (ยกเว้นกำไรต่อหุ้น) และอาจไม่รวมกันพอดีเนื่องจากการปัดเศษ

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

ผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือน ปี 2569 เปรียบเทียบกับงวดหกเดือน ปี 2568 (งบการเงินรวม) สรุปได้ดังนี้

- รายได้รวมจำนวน 1,219.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 751.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 161
- กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 522.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 342.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 191
- กำไรสุทธิ จำนวน 396.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 262.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 195
- กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.19 บาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ 0.17 บาท)

รายการ (ล้านบาท)	6 เดือน ปี 2569	6 เดือน ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
รวมรายได้	1,219.46	468.10	751.36	161
รวมค่าใช้จ่าย	697.25	288.37	408.87	142
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	522.21	179.72	342.49	191
ต้นทุนทางการเงิน	(0.39)	(0.40)	0.02	(4)
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้า	(24.36)	(9.84)	(14.52)	148
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	497.46	169.48	327.99	194
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	100.77	35.17	65.59	186
กำไรสุทธิสำหรับงวด	396.70	134.31	262.39	195
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.19	0.07	0.12	

การวิเคราะห์รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ไตรมาส 2 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 781.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78 ของรายได้รวมในไตรมาส ขณะที่ไตรมาส 2 ปี 2568 ไม่มีการรับรู้รายได้จากรายการดังกล่าว และสำหรับงวดหกเดือน ปี 2569 มีจำนวน 781.94 ล้านบาท (ร้อยละ 64 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้น 737.94 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 44.00 ล้านบาท โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี และเขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดนครราชสีมา ทั้งนี้ ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 งวดหกเดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ใน ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 ราย รวม 705.4 ล้านบาท (งวดเดียวกันของปีก่อน : ลูกค้ารายใหญ่ 1 ราย จำนวน 44.0 ล้านบาท) ฝ่ายจัดการขอเรียนว่า รายได้ประเภทนี้จะรับรู้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา จึงมีลักษณะไม่สม่ำเสมอ และอาจผันผวนระหว่างไตรมาส การเปรียบเทียบผลการดำเนินงานรายไตรมาส จึงควรพิจารณาควบคู่กับรายได้ประจำจาก ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการซึ่งเป็นรายได้ประจำหลักของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวน 177.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 3 และสำหรับงวดหกเดือน ปี 2569 มีจำนวน 348.41 ล้านบาท (ร้อยละ 29 ของรายได้รวม) เพิ่มขึ้น 13.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 334.78 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของ ค่าบริการสาธารณูปโภค น้ำประปา และค่าบริหารจัดการภายในเขตอุตสาหกรรม ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนผู้ประกอบการ และ ปริมาณการใช้บริการที่เพิ่มขึ้น

รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน รายได้ค่าเช่า และเงินอุดหนุนจากรัฐบาล งวดหกเดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน 33.64 ล้านบาท ลดลง 0.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 ซึ่งเป็นการทยอยรับรู้รายได้รอตัดบัญชีจากสัญญาระยะยาวกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10) รายได้ค่าเช่า 18.11 ล้านบาท ลดลง 1.90 ล้านบาท หรือร้อยละ 9 และรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล 10.38 ล้านบาท ลดลง 0.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 6 ตามการทยอยตัดจำหน่ายเงินอุดหนุนรอตัดบัญชี ทั้งนี้ รายการทั้งสามประเภทเป็นรายการแยกจากกันในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเงินปันผลรับ 6.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 320 และรายได้อื่น 20.42 ล้านบาท ลดลง 2.12 ล้านบาท หรือร้อยละ 9

ตารางแสดงรายละเอียดรายได้จำแนกตามประเภท (งบการเงินรวม)

งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

รายการ (ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 2 ปี 2568	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	781.94	-	781.94	-
รายได้จากการให้บริการ	177.02	172.28	4.75	3
รายได้ค่าเช่า	8.71	9.96	(1.25)	(13)
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	5.22	5.23	(0.01)	(0.1)
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน	17.30	17.17	0.13	1
เงินปันผลรับ	6.55	1.56	4.99	320
รายได้อื่น	10.46	11.42	(0.95)	(8)
รวมรายได้	1,007.20	217.61	789.59	363

งวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

รายการ (ล้านบาท)	6 เดือน ปี 2569	6 เดือน ปี 2568	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	781.94	44.00	737.94	1,677
รายได้จากการให้บริการ	348.41	334.78	13.64	4
รายได้ค่าเช่า	18.11	20.01	(1.90)	(9)
รายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล	10.38	11.07	(0.69)	(6)
รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน	33.64	34.13	(0.49)	(1)
เงินปันผลรับ	6.55	1.56	4.99	320
รายได้อื่น	20.42	22.54	(2.12)	(9)
รวมรายได้	1,219.46	468.10	751.36	161

ผลการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน (งวดหกเดือน)

ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ผลการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานที่รายงานสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน มีดังนี้

ส่วนงาน (ล้านบาท)	รายได้รวม ปี 2569	รายได้รวม ปี 2568	ผลการดำเนินงาน ปี 2569	ผลการดำเนินงาน ปี 2568
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	781.94	44.00	397.52	43.07
ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค	348.41	334.78	169.81	171.62
อื่น ๆ	89.11	89.32	-	-
รวม	1,219.46	468.10	567.33	214.69

ผลการดำเนินงานของส่วนงานรวม 567.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 352.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 164 โดยส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแรงขับเคลื่อนหลัก (เพิ่มขึ้น 354.45 ล้านบาท) ขณะที่ส่วนงานธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคลดลงเล็กน้อย 1.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 จากต้นทุนการให้บริการที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเติบโตของรายได้ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของส่วนงานยังไม่ได้หักค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วนจำนวน 45.51 ล้านบาท (งวดเดียวกันของปีก่อน 35.37 ล้านบาท) ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้า และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 และงวดหกเดือน ปี 2569 มีจำนวน 384.41 ล้านบาท เทียบกับ 0.93 ล้านบาท ในงวดหกเดือน ปี 2568 สอดคล้องกับพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในงวด คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 50.8 (งวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 97.9 ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จากแปลงที่ดินที่มีต้นทุนตัดจ่ายไปแล้วเกือบทั้งจำนวน จึงไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้โดยตรง)

ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการสำหรับไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวน 91.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 และสำหรับงวดหกเดือน ปี 2569 มีจำนวน 178.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 9 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 163.15 ล้านบาท สาเหตุหลักจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ค่าบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาจากการลงทุนปรับปรุงระบบที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้บริการปรับลดลงจากร้อยละ 51.3 เป็นร้อยละ 48.7 ซึ่งเป็นประเด็นที่ฝ่ายจัดการติดตามอย่างใกล้ชิด และอยู่ระหว่างดำเนินมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งบประมาณและการบริหารต้นทุนระบบสาธารณูปโภค

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับงวดหกเดือน ปี 2569 มีจำนวน 27.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 191 (ไตรมาส 2 ปี 2569 จำนวน 25.18 ล้านบาท) โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่แปรผันตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายทางการตลาด คิดเป็นเพียงร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดหกเดือน ปี 2569 มีจำนวน 106.94 ล้านบาท ลดลง 7.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 2 ปี 2569 จำนวน 54.50 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10) สะท้อนประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 8.8 ของรายได้รวม ลดลงจากร้อยละ 24.5 ในงวดเดียวกันของปีก่อน

ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่าย (งบการเงินรวม)

งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

รายการ (ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2569	ไตรมาส 2 ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	384.41	-	384.41	
ต้นทุนการให้บริการ	91.47	84.22	7.25	9
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	25.18	2.32	22.86	985
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	54.50	60.78	(6.27)	(10)
รวมค่าใช้จ่าย	555.57	147.31	408.26	277

งวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

รายการ (ล้านบาท)	6 เดือน ปี 2569	6 เดือน ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	384.41	0.93	383.48	
ต้นทุนการให้บริการ	178.60	163.15	15.45	9
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	27.29	9.38	17.91	191
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	106.94	114.91	(7.97)	(7)
รวมค่าใช้จ่าย	697.25	288.37	408.87	142

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ (งบการเงินรวม) สำหรับงวดหกเดือน ปี 2569 มีจำนวน 396.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 262.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 195 เมื่อเทียบกับงวดหกเดือน ปี 2568 ที่ 134.31 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยกดดัน ดังนี้

ปัจจัยสนับสนุน

- กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 354.45 ล้านบาท (397.52 ล้านบาท เทียบกับ 43.07 ล้านบาท) จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในงวด
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 7.97 ล้านบาท จากการควบคุมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- เงินปันผลรับเพิ่มขึ้น 4.99 ล้านบาท

อัตราภาษีที่แท้จริงงวดเดือน ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 20.3 ใกล้เคียงกับร้อยละ 20.8 ในงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 28.7 เป็นร้อยละ 32.5

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ กำไรสุทธิงวดเดือน ปี 2569 อยู่ที่ 351.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 204.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 140 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยได้รวมผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า (REN) จำนวน 70.89 ล้านบาทไว้แล้ว ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ทดสอบการด้อยค่าโดยเปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม เนื่องจากงบการเงินรวมบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียอยู่แล้ว

ฐานะทางการเงิน

เปรียบเทียบ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (งบการเงินรวม)

รายการ (ล้านบาท)	ณ 30 มิ.ย. 2569	ณ 31 ธ.ค. 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,335.25	1,947.16	388.10	20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,041.36	3,033.65	7.71	0.3
รวมสินทรัพย์	5,376.61	4,980.81	395.81	8
หนี้สินหมุนเวียน	390.49	426.14	(35.65)	(8)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	865.46	707.81	157.65	22
รวมหนี้สิน	1,255.95	1,133.94	122.00	11
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,120.67	3,846.86	273.80	7

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 5,376.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 395.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 388.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 จากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 400.25 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 135.27 ล้านบาท ตามกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์และเงินรับล่วงหน้าค่าบริการสาธารณูปโภค ขณะที่อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลง 160.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 13 ตามการโอนต้นทุนที่ดินไปเป็นต้นทุนขายในงวด สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 7.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 14.71 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 10.93 ล้านบาท สุทธิกับเงินลงทุนในการร่วมค้าที่ลดลง 24.36 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 1,255.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 โดยหนี้สินหมุนเวียนลดลง 35.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 จากการลดลงของเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 148.67 ล้านบาท สุทธิกับการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า

58.78 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 55.69 ล้านบาท ตามผลกำไรที่สูงขึ้นในงวด ขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 157.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 22 สาเหตุหลักจากรายได้รอดัดบัญชีเพิ่มขึ้น 197.86 ล้านบาท จากการรับเงินล่วงหน้าค่าบริการน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมจำนวน 200.0 ล้านบาท ตามสัญญาลงวันที่ 9 เมษายน 2569 (หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 10) สุทธิกับการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว 21.00 ล้านบาท และการตัดจำหน่ายเงินอุดหนุนรอดัดบัญชี 10.38 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุนยังคงแข็งแกร่ง โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) มีเพียง 71.12 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.02 เท่า และบริษัท อยู่ในสถานะเงินสดสุทธิ (Net cash) อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) อยู่ที่ 0.30 เท่า ใกล้เคียงกับ 0.29 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ทั้งนี้ หนี้สินส่วนใหญ่เป็นรายได้รอดัดบัญชีและเงินอุดหนุนรอดัดบัญชีซึ่งไม่มีภาระดอกเบี้ยและจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีจำนวน 4,120.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 273.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 จากกำไรสุทธิสำหรับงวด 396.70 ล้านบาท สุทธิกับการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568 จำนวน 122.90 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม 2569 คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น 2.01 บาท

กระแสเงินสด

รายการ (ล้านบาท)	งวดหกเดือน ปี 2569	งวดหกเดือน ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	769.39	394.63	374.76	95
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(488.12)	(378.26)	(109.86)	29
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(146.00)	(146.18)	0.17	(0.1)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	441.32	225.76	215.56	95

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานงวดหกเดือน ปี 2569 เท่ากับ 769.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 374.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 95 โดยมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน 561.64 ล้านบาท และได้รับกระแสเงินสดเพิ่มเติมจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 160.48 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าค่าบริการสาธารณูปโภคจากลูกค้า 200.00 ล้านบาท สุทธิกับการลดลงของเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 148.57 ล้านบาท และภาษีเงินได้จ่ายออก 48.29 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 488.12 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการบริหารสภาพคล่องผ่านการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 450.00 ล้านบาท (สุทธิกับเงินสดรับจากการขาย 50.00 ล้านบาท) การซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 80.43 ล้านบาท และการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 18.05 ล้านบาท ขณะที่ได้รับเงินปันผล 6.55 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับ 2.00 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 146.00 ล้านบาท ประกอบด้วยการจ่ายเงินปันผล 122.90 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 21.00 ล้านบาท และการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า 1.73 ล้านบาท ส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ 441.32 ล้านบาท และเมื่อรวมกับสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 662.18 ล้านบาท บริษัทฯ มีสภาพคล่องรวม 1,103.50 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนจากผลการดำเนินงาน (งวดหกเดือน)

อัตราส่วนทางการเงิน	งวด 6 เดือน ปี 2569	งวด 6 เดือน ปี 2568
อัตรากำไรขั้นต้น – ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (%)	50.8	97.9
อัตรากำไรขั้นต้น – ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค (%)	48.7	51.3
อัตรากำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน (%)	42.8	38.4
อัตรากำไรสุทธิ (%)	32.5	28.7
EBITDA (ล้านบาท)	594.85	248.51
อัตรากำไรที่แท้จริง (%)	20.3	20.8
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.19	0.07
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – ROE (%)	9.96	3.56
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม – ROA (%)	7.66	2.82

อัตราส่วนจากฐานะการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ 30 มิ.ย. 2569	ณ 31 ธ.ค. 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	5.98	4.57
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – D/E (เท่า)	0.30	0.29
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.02	0.02
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	2.01	1.88

หมายเหตุ: EBITDA = กำไรจากกิจกรรมดำเนินงานบวกกลับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย / ROE และ ROA คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยและสินทรัพย์รวมเฉลี่ยของงวด โดยยังไม่ได้ปรับให้เป็นอัตราต่อปี (Non-annualized) / อัตรากำไรขั้นต้นคำนวณแยกตามประเภทรายได้และต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรง

เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2569 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทร่วมใหม่ ชื่อ บริษัท จักริน แอปพลิเคชัน เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อให้บริการด้านดิจิทัล พุ่งจดทะเบียน 10.0 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้น 24,999 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นเงินลงทุน 2.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2569 สอดคล้องกับกลยุทธ์ด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรม (Smart Life)
- เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2569 คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เป็นเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นเงิน 143.4 ล้านบาท กำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนกันยายน 2569 คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 36 ของกำไรสุทธิงวดหกเดือน

ด้วยฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง สภาพคล่องรวม 1,103.50 ล้านบาท ภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยในระดับต่ำ และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เป็นบวกต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความพร้อมในการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ขยายพื้นที่เขตอุตสาหกรรม และรองรับการลงทุนจากต่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มเติบโต ควบคู่กับการรักษานโยบายการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพจนา สายทอง)

รองกรรมการผู้จัดการด้านการเงิน
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)