

ที่ IR/003/2569

6 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และไตรมาส 2/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา”) ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และไตรมาสที่ 2/2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาส								สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่					
	ไตรมาส 2-68		ไตรมาส 1-69		ไตรมาส 2-69		%เปลี่ยนแปลง		30 มิ.ย.68		30 มิ.ย.69		%เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ม.ย	ต.ย	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ม.ย	
รายได้:														
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	87	73%	99	67%	176	80%	102%	77%	382	86%	275	75%	-28%	
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	2	2%	1	1%	5	2%	171%	392%	6	1%	6	2%	3%	
รายได้อื่น	31	26%	49	33%	39	26%	26%	-20%	54	12%	88	24%	63%	
รวมรายได้	120	100%	149	100%	220	100%	83%	48%	442	100%	369	100%	-16%	
ค่าใช้จ่าย:														
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	74	85%	77	78%	120	68%	61%	55%	273	71%	197	72%	-28%	
ต้นทุนการก่อสร้าง	2	117%	1	72%	3	62%	44%	327%	6	99%	4	64%	-34%	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	23	19%	28	19%	36	24%	55%	26%	51	11%	64	17%	26%	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	33	28%	24	16%	29	19%	-14%	17%	79	18%	53	14%	-33%	
รวมค่าใช้จ่าย	133	111%	131	88%	188	85%	41%	43%	409	93%	319	86%	-22%	
กำไรจากการดำเนินงาน	(13)	-11%	18	12%	32	15%	353%	78%	33	7%	51	14%	53%	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2)	-2%	(2)	-2%	(5)	-2%	166%	113%	(4)	-1%	(7)	-2%	60%	
ต้นทุนทางการเงิน	(18)	-15%	(15)	-10%	(16)	-11%	-7%	6%	(37)	-8%	(32)	-9%	-14%	
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(32)	-27%	1	0%	11	5%	135%	1740%	(8)	-2%	12	3%	246%	
ภาษีเงินได้	(0)	0%	(4)	-3%	(4)	-2%	2854%	-9%	(7)	-2%	(8)	-2%	11%	
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	(32)	-27%	(4)	-2%	7	3%	123%	-298%	(16)	-4%	4	1%	123%	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี														
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	(32)	-27%	(4)	-2%	7	5%	123%	298%	(16)	-4%	4	1%	125%	

NVD รายงานยอดขายโดยรวมในไตรมาส 2/2569 จำนวน 220 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 83 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 48 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีผลกำไร(ขาดทุน) ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในไตรมาส 2/2569 จำนวน 7 ล้านบาท เทียบกับจำนวน (32) ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 และจำนวน (4) ล้านบาท ในไตรมาส 2/2569 ยังคงได้รับผลต่อเนื่องจากเศรษฐกิจชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2568 ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอตัวลงในการใช้จ่ายเกี่ยวกับการซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับในช่วงปลายเดือน กุมภาพันธ์ ที่ผ่านมามีวิกฤตในตะวันออกกลาง การโจมตีระหว่างประเทศอิหร่านกับประเทศสหรัฐอเมริกา ส่งผลกระทบต่อปัจจัยการผลิตโดยเฉพาะราคาน้ำมันที่ปรับเพิ่มขึ้นส่งผลต้นทุนการผลิตไม่ว่าจะเป็นค่าขนส่ง วัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ทกยอยปรับขึ้นราคา อย่างไรก็ดีในไตรมาส 2/2569 นี้ NVD ยังคงเน้นขายบ้านในสต็อกต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และทยอยขึ้นงานก่อสร้างใหม่อย่างค่อยเป็นค่อยไป เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน NVD มีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มลูกค้าของ Nirvana เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพียงเล็กน้อย โดยที่ผ่านมามีสัดส่วนปฏิเสธสินเชื่ออยู่ในระดับต่ำ กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของเนอวานา จะเป็นกลุ่ม Real Demand อีกทั้ง NVD จัดให้มีการบริหารจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

NVD มุ่งเน้นกลยุทธ์การสร้างประสิทธิภาพสูงสุด โดยมีการเน้นไปที่การปรับปรุงแบบภาพลักษณ์โครงการ การออกแบบบ้าน ฟังก์ชันการอยู่อาศัยสำหรับครอบครัว โดยมุ่งเน้นความสัมพันธ์ในครอบครัว การใช้พื้นที่ร่วมกัน รวมถึงการประหยัดพลังงาน รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ เข้ามาเติมเต็มให้กับผลิตภัณฑ์ ซึ่งในไตรมาส 2/2569 NVD ยังคงเน้นขายในโครงการที่มีอยู่และธุรกิจ Recurring สำหรับงานขายยังคงเน้นในโครงการทุกทำเล ทั้ง กรุงเทพมหานคร , สุคนธ์สวัสดิ์ และ บางนา โดยเฉพาะอย่างยิ่งทำเล บางนา ที่มีโครงการบ้านเดี่ยว 2 และ 3 ชั้น ได้รับความสนใจเพิ่มขึ้น ส่วนหนึ่งจะมาจากกระแสราคาที่ดินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยเฉพาะโครงการรถไฟฟ้ารางคู่ขนาดเบา หรือรถไฟฟ้าสายสีเงิน (Light Rail) สายบางนา – ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ซึ่งตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในการอยู่อาศัยยิ่งขึ้น

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานสำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 220 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 83 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 48 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า รายได้ทั้งสามส่วนงานมีรายละเอียด ดังนี้

- **รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** เพิ่มขึ้นร้อยละ 102 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- **รายได้จากสัญญาก่อสร้าง** เพิ่มขึ้นร้อยละ 171 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- **รายได้อื่น** เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม 176 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 102 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้หลักในไตรมาส 2/2569 เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ อาคารพาณิชย์ ได้แก่ เนอวานา ดีฟายน์ กรุงเทพมหานคร เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา เนอวานา แอ็บโซลูท กรุงเทพมหานคร

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 171 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากงานก่อสร้างเริ่มมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น จากโครงการ Nirvana Collection ซึ่งก่อนหน้านี้รูปแบบการขายของ Nirvana จะเป็นบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายเป็นส่วนใหญ่ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม หรือ โฮมออฟฟิศ ทำให้รายได้จากสัญญาก่อสร้างปรับตัวลดลง สำหรับในครึ่งปีหลัง Nirvana จะปรับสัดส่วนเพิ่มรายได้จากสัญญาก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น เพื่อตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านและออกแบบบ้านด้วยตัวเอง

รายได้อื่น จำนวน 39 ล้านบาท โดยประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า และบริการจาก Community Mall (Nirvana porch) และ อาคารจอดรถ บริเวณซอยเฉยพวง รวมถึงรายได้จากการค้าบริหารจัดการ บริหารงานขาย ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ

นอกเหนือจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น ผู้สอบบัญชีได้มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการปรับปรุงการจัดประเภทการบันทึกบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงไปจากการให้ส่วนลดเงินสด (Cash Back) จำนวน 0.3 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 3 เดือนและ 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งรายการจัดประเภทดังกล่าวไม่ได้มีผลต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบกำไรสะสมรวม นั้น จากเหตุการณ์ดังกล่าวบริษัทได้มีการปรับปรุงแนวทางการทำงานและสื่อสารอบรมเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติอย่างถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีแล้ว

ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายของทุกส่วนงานรวม 188 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41 ใกล้เคียงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 120 ล้านบาท
- **ต้นทุนการก่อสร้าง** จำนวน 3 ล้านบาท
- **ต้นทุนในการจัดจำหน่าย** จำนวน 36 ล้านบาท
- **ค่าใช้จ่ายการบริหาร** จำนวน 29 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 55 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในไตรมาสนี้ NVD มีการเปิดตัวบ้านแบบใหม่ในหลายโครงการมีการทำกิจกรรมการตลาดเพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายที่ผันแปรกับรายได้ มีปรับตัวลดลง เช่น ค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าใช้จ่ายบริหาร สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 29 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้บริษัทโดยบริษัทมุ่งเน้นการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตรากำไร และเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและประมาณการรายได้ของบริษัท

กำไรจากการดำเนินงาน โดยรวมในไตรมาส 2/2569 จำนวน 7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 123 เมื่อเทียบกับในช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการรายได้ที่รับรู้ในไตรมาสนี้ปรับตัวเพิ่มขึ้น จากยอดจองขายสะสม และเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ไตรมาส 2 เป็นต้นไป

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2/2569 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 16 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับปี สาเหตุหลักมาจากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ทำให้ดอกเบี้ยถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งการชำระหนี้เงินต้นที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการปรับลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์

กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับไตรมาส 2/2569 มีจำนวน 7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีผลขาดทุน 32 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับยอดรายได้ที่ปรับตัวลดลง

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 15,168 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 189 ล้านบาท มาจากโครงการ เนอวานา แอดเวิร์ส , โครงการ เนอวานา ดีฟายน์ และ เนอวานา แอบโซลูท ในทั้งสองทำเลที่ตั้ง คือ กรุงเทพมหานครและเอกมัยรามอินทรา ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปได้ดังตาราง

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธ.ค.68		30 มิ.ย.69		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	114	1%	17	0%	(96)	-85%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	526	3%	553	4%	27	5%
สินค้าคงเหลือ	2,046	14%	2,291	15%	244	12%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9,459	63%	9,404	62%	(55)	-1%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	0	0%	4	0%	4	1557%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	40	0%	48	0%	(9)	22%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	0%	5	0%	(0)	5%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,190	81%	12,322	81%	132	1%
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพัน	5	0%	5	0%	-	0%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	0	0%	2	0%	2	1732%
ที่ดินรอการพัฒนา	30	0%	30	0%	-	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	217	1%	210	1%	(7)	-3%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,850	12%	1,862	12%	12	1%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	230	2%	223	1%	(7)	-3%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	3	0%	2	0%	(0)	-13%
ค่าความนิยม	332	2%	332	2%	-	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	101	1%	96	1%	(5)	-5%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	87	1%	84	1%	(3)	-3%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,855	19%	2,847	19%	(9)	0%
รวมสินทรัพย์	15,045	100%	15,168	100%	123	1%

หนี้สิน

ภาระหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ 9,529 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 120 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1 จากจำนวน 9,410 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยหนี้สินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาจากการเบิกเงินกู้เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ 5,639 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 5,635 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธ.ค.68		30 มิ.ย.69		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,573	10%	1,572	10%	(1)	0%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	407	3%	471	3%	63	16%
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	1,112	7%	1,183	8%	71	6%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	72	0%	71	0%	(1)	-1%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	114	1%	167	1%	53	47%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	14	0%	27	0%	12	84%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	129	1%	95	1%	(34)	-27%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,422	23%	3,585	24%	163	5%
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย สุทธิ	5,676	38%	5,629	37%	(47)	-1%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	312	2%	315	2%	3	1%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,988	40%	5,944	39%	(44)	-1%
รวมหนี้สิน	9,410	63%	9,529	63%	120	1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,635	37%	5,639	37%	4	0%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,045	100%	15,168	100%	123	1%
<i>หมายเหตุ:</i>						
รวมหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย	8,361	56%	8,384	55%	23	0%

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 30 มิถุนายน 2569 อยู่ที่ 3.44 เท่า ลดลงจาก 3.56 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2568

อัตรากำไรจากการดำเนินงานปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 12 ณ 31 มีนาคม 2569 เป็นร้อยละ 15 ณ 30 มิถุนายน 2569

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 คิดเป็น 1.69 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.67 เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.46 เท่า เป็น 1.48 เท่า

ทั้งนี้บริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิในการออกหุ้นกู้และเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินกล่าวคือกำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว วราภรณ์ ธนากรณไพญะ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน (รักษาการ)