บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
สนง.ใหญ่ : 999 หมู่ 13 ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี 12120
โทร : 0-2529-0031-5 แฟกซ์ : 0-2529-2176
สนง.นครราชสีมา : 999/1 หมู่ 1 ต.นากลาง อ.สูงเนิน จ.นครราชสีมา 30380
โทร : 044-000-111-3 แฟกซ์: 044-335-478

NAVA NAKORN PUBLIC COMPANY LIMITED
HEAD OFFICE: 999 MOO 13, KLONG LUANG, PATHUMTHANI 12120
TEL: 0-2529-0031-5 FAX: 0-2529-2176
NMA OFF: 999/1 MOO 1, NAKLANG, SOONGNUEN, NAKON RATCHASIMA 30380
TEL: 66(0)-4400-0111-3 FAX: 66(0)-4433-5478

ที่ AC 011/2569 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ขอนำส่งคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2569 และงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยข้อมูลทางการเงินที่อ้างอิงในเอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นตามงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ดังนี้

<u>บทสรุปผู้บริหาร</u>

ไตรมาส 3 ปี 2569 และผลการดำเนินงานงวดเก้าเดือน บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ ขณะที่ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคซึ่งเป็นรายได้ประจำ (Recurring income) ยังเติบโตต่อเนื่อง สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2569 (งบการเงินรวม) มีรายได้รวม 225.13 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35 และมีกำไรสุทธิ 38.20 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 70 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.02 บาท
- ผลการดำเนินงานงวดเก้าเดือน ปี 2569 มีรายได้รวม 1,444.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 78 และมีกำไรสุทธิ 434.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66 คิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.21 บาท
- ปัจจัยขับเคลื่อนหลัก คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 781.94 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 54 ของรายได้รวมงวดเก้าเดือน) ด้วยอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 50.8 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีการโอนเพียง 165.54 ล้านบาท
- รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคงวดเก้าเดือน 531.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจบริการปรับลดลงจากร้อยละ 54.1 เป็นร้อยละ 50.6 จากต้นทุนค่าสาธารณูปโภคและค่าบำรุงรักษาที่สูงขึ้น
- ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้างวดเก้าเดือนเท่ากับ 42.57 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 40.77 ล้านบาท และในงบการเงินเฉพาะกิจการบริษัทฯ รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท อาร์ อี เอ็น โคราช เอนเนอร์ยี่ จำกัด (REN) จำนวน 86.56 ล้านบาท ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม
- ฐานะการเงินแข็งแกร่ง ณ 30 กันยายน 2569 มีเงินสดและสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นรวม 890.56 ล้านบาท หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพียง 78.65 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.28 เท่า และกระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานงวดเก้าเดือน 713.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35
- คณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2569 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานงวดหกเดือน ในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นเงิน 143.40 ล้านบาท กำหนดจ่ายในเดือนกันยายน 2569

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

เศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาส 3 ปี 2569 มีทิศทางชะลอลงจากไตรมาสก่อน จากผลกระทบของราคาพลังงานที่สูงขึ้นและข้อจำกัดด้านการเดินทางจากสถานการณ์สงครามในตะวันออกกลาง อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนจากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์โลก และการลงทุนด้านศูนย์ข้อมูล (Data center) รวมทั้งผลของมาตรการรัฐที่ช่วยทอนผลกระทบได้บางส่วน

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) รายงานว่า ยอดขอรับส่งเสริมการลงทุนในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2569 มีการขอรับส่งเสริมการลงทุน จำนวน 1,954 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 1,707,430 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยอุตสาหกรรมดิจิทัล - Data Center - AI ยังเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก ตามด้วย อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า เกษตรและแปรรูปอาหาร โลจิสติกส์ และ พลังงานสะอาด โดยสิงคโปร์ จีน สหราชอาณาจักร ญี่ปุ่นและไต้หวัน 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 เขตพาณิชยกรรม เขตปลอดอากร และเขตระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่สีเขียว นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้ขยายการลงทุนใน "เขตประกอบอุตสาหกรรมนวนคร (นครราชสีมา)" บนพื้นที่ 1,970 ไร่ ที่ถนนมิตรภาพ กม.231 จังหวัดนครราชสีมา

วิสัยทัศน์: นครอุตสาหกรรมแห่งนวัตกรรมใหม่

กลยุทธ์การดำเนินงาน 4 ด้าน

- กลยุทธ์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและเขตอุตสาหกรรม — มุ่งมั่นขยายพื้นที่เขตอุตสาหกรรมรองรับการลงทุนทั้งในและต่างประเทศ พัฒนาระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้า 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 เอนเนอร์ยี่ จำกัด (REN) — โรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมที่นครราชสีมา บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 35
- บริษัท ไทธนันต์ จำกัด — ให้บริการอินเทอร์เน็ตภายในเขตอุตสาหกรรม บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 51
- บริษัท จักริน แอปพลิเคชัน เทคโนโลยี (ไทยแลนด์) จำกัด — ให้บริการด้านดิจิตอล บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 25
- บริษัทย่อยในจังหวัดนครราชสีมา ได้แก่ ๙ สมาร์ท เรสซิเดนซ์ (หอพัก) ๙ สมาร์ท ดีเวลลอปเมนท์ (ที่อยู่อาศัย) ๙ เฟรชมาร์เก็ตเพลส (ตลาด) ๙ โฮเทล แอนด์ เซอร์วิส (โรงแรม) และนวนคร ดีเวลลอปเมนท์ (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

มิติธรรมาภิบาล (Governance)

- ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และยึดมั่นหลักธรรมาภิบาลในทุกกระบวนการ
- มีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและส่งเสริมจริยธรรมทางธุรกิจ
- คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืนดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ

เหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญในงวด

ผลการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงาน (งวดเก้าเดือน)

ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ผลการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานที่รายงานสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

ส่วนงาน (ล้านบาท)	รายได้รวม ปี 2569	รายได้รวม ปี 2568	ผลการดำเนินงาน ปี 2569	ผลการดำเนินงาน ปี 2568
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	781.94	165.54	397.52	130.68
ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค	531.46	508.66	255.43	260.16
อื่น ๆ	131.19	139.42	-	-
รวม	**1,444.59**	**813.62**	**652.95**	**390.84**

ผลการดำเนินงานของส่วนงานรวม 652.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 262.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 67 โดยส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแรงขับเคลื่อนหลัก (เพิ่มขึ้น 266.84 ล้านบาท) ขณะที่ส่วนงานธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคลดลงเล็กน้อย 4.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 จากต้นทุนการให้บริการที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเติบโตของรายได้ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของส่วนงานยังไม่ได้หักค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วนจำนวน 61.86 ล้านบาท (งวดเดียวกันของปีก่อน 62.02 ล้านบาท) ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าจำนวน 42.57 ล้านบาท (งวดเดียวกันของปีก่อน 1.80 ล้านบาท) และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 113.63 ล้านบาท (งวดเดียวกันของปีก่อน 64.77 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ไตรมาส 3 ปี 2569 ไม่มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ (ไตรมาส 3 ปี 2568 จำนวน 33.93 ล้านบาท) สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2569 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 384.41 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือน ปี 2568 สอดคล้องกับพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในงวด คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 50.8 (งวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 78.9 ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จากแปลงที่ดินที่มีต้นทุนตัดจ่ายไปแล้วเกือบทั้งจำนวน จึงไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้โดยตรง)

ต้นทุนการให้บริการ

ต้นทุนการให้บริการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2569 มีจำนวน 97.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 และสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2569 มีจำนวน 276.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 11 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ 248.51 ล้านบาท สาเหตุหลักจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ค่าบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาจากการลงทุนปรับปรุงระบบที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้บริการปรับลดลงจากร้อยละ 54.1 เป็นร้อยละ 50.6 ซึ่งเป็นประเด็นที่ฝ่ายจัดการติดตามอย่างใกล้ชิด และอยู่ระหว่างดำเนินมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและการบริหารต้นทุนระบบสาธารณูปโภค

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2569 มีจำนวน 29.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 13 (งวดเดียวกันของปีก่อน 26.07 ล้านบาท) โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่แปรผันตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายทางการตลาด คิดเป็นเพียงร้อยละ 3.8 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2569 มีจำนวน 162.41 ล้านบาท ลดลง 12.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 3 ปี 2569 จำนวน 55.48 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7) สะท้อนประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 11 ของรายได้รวม

ตารางแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่าย (งบการเงินรวม)

งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

รายการ (ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2569	ไตรมาส 3 ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	33.93	(33.93)	
ต้นทุนการให้บริการ	97.42	85.36	12.06	14
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	2.25	16.69	(14.44)	(86)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	55.48	59.53	(4.05)	(7)
รวมค่าใช้จ่าย	155.15	195.51	(40.36)	(21)

งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

รายการ (ล้านบาท)	9 เดือน ปี 2569	9 เดือน ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	384.41	34.86	349.55	
ต้นทุนการให้บริการ	276.03	248.51	27.52	11
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	29.55	26.07	3.48	13
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	162.41	174.44	(12.03)	(7)
รวมค่าใช้จ่าย	852.40	483.88	368.52	76

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิ (งบการเงินรวม) สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2569 มีจำนวน 434.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 172.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 66 เมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือน ปี 2568 ที่ 262.24 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยกดดัน ดังนี้

ปัจจัยสนับสนุน

- กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 266.84 ล้านบาท (397.52 ล้านบาท เทียบกับ 130.68 ล้านบาท) จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในงวด
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 12.03 ล้านบาท จากการควบคุมค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
- เงินปันผลรับเพิ่มขึ้น 4.99 ล้านบาท

ปัจจัยกดดัน

- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 48.86 ล้านบาท ตามกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น
- ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าเพิ่มขึ้น 40.77 ล้านบาท
- ต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้น 27.52 ล้านบาท สูงกว่ารายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้น 22.79 ล้านบาท
- รายได้อื่นลดลง 6.46 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าลดลง 5.96 ล้านบาท และต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 3.48 ล้านบาท

สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ กำไรสุทธิงวดเก้าเดือน ปี 2569 อยู่ที่ 393.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 125.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 47 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยได้รวมผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า (REN) จำนวน 86.56 ล้านบาทไว้แล้ว ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ทดสอบการด้อยค่าโดยเปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม เนื่องจากงบการเงินรวมบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียอยู่แล้ว

ฐานะทางการเงิน

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

รายการ (ล้านบาท)	ณ 30 ก.ย. 2569	ณ 31 ธ.ค. 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,177.54	1,947.16	230.38	12
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,982.33	3,033.65	(51.32)	(2)
รวมสินทรัพย์	5,159.87	**4,980.81**	179.06	4
หนี้สินหมุนเวียน	291.99	426.14	(134.15)	(31)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	852.39	707.81	144.58	20
รวมหนี้สิน	1,144.38	**1,133.94**	10.44	1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,015.49	**3,846.86**	168.62	4

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 5,159.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 179.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 230.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 จากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 400.37 ล้านบาท สุทธิกับการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 77.78 ล้านบาท ตามกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์และเงินรับล่วงหน้าค่าบริการสาธารณูปโภค ขณะที่อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลง 110.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 9 ตามการโอนต้นทุนที่ดินไปเป็นต้นทุนขายและซื้อที่ดินเพิ่มเติมในงวด สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 51.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น 21.01 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 1.58 ล้านบาท สุทธิกับสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 50.53 ล้านบาท จากการขายเงินลงทุนในหุ้นกู้ และเงินลงทุนในการร่วมค้าที่ลดลง 40.07 ล้านบาท จากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนตามวิธีส่วนได้เสีย 42.57 ล้านบาท สุทธิกับการลงทุนในการร่วมค้าแห่งใหม่ 2.50 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 1,144.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 โดยหนี้สินหมุนเวียนลดลง 134.15 ล้านบาท หรือร้อยละ 31 จากการลดลงของเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 119.25 ล้านบาท และภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 23.23 ล้านบาท สุทธิกับการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้า 6.81 ล้านบาท ขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 144.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 สาเหตุหลักจากรายได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 194.07 ล้านบาท จากการรับเงินล่วงหน้าค่าบริการน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมจำนวน 200 ล้านบาท ตามสัญญาลงวันที่ 9 เมษายน 2569 (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10) สุทธิกับเงินกู้ยืมระยะยาวลดลง 29.99 ล้านบาท รายได้รอตัดบัญชีกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง 18.42 ล้านบาท และการตัดจำหน่ายเงินอุดหนุนรอตัดบัญชี 15.66 ล้านบาท

โครงสร้างเงินทุนยังคงแข็งแกร่ง โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 62.12 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า 16.53 ล้านบาท) รวม มีเพียง 78.65 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพียง 0.02 เท่า และบริษัทฯ อยู่ในสถานะเงินสดสุทธิ (Net cash) อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) อยู่ที่ 0.28 เท่า ใกล้เคียงกับ 0.29 เท่า ณ สิ้นปี 2568 ทั้งนี้ หนี้สินส่วนใหญ่เป็นรายได้รอตัดบัญชีและเงินอุดหนุนรอตัดบัญชีซึ่งไม่มีภาระดอกเบี้ยและจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (EBITDA ต่อต้นทุนทางการเงิน) งวดเก้าเดือน ปี 2569 เท่ากับ 628.5 เท่า (งวดเดียวกันของปีก่อน 451.0 เท่า) สำหรับคุณภาพลูกหนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระเกิน 12 เดือนมีจำนวน 3.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.5 ของลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 3.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.8) โดยบริษัทฯ มีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 4.16 ล้านบาท (หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 มีจำนวน 4,015.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 168.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 4 จากกำไรสุทธิสำหรับงวด 434.90 ล้านบาท สุทธิกับการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2568 จำนวน 122.90 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม 2569 และการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จำนวน 143.37 ล้านบาท ในเดือนสิงหาคม 2569 คิดเป็นมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น 1.96 บาท

กระแสเงินสด

รายการ (ล้านบาท)	งวดเก้าเดือน ปี 2569	งวดเก้าเดือน ปี 2568	เพิ่มขึ้น/ (ลดลง)	ร้อยละ
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	713.40	527.93	185.47	35
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(491.09)	(180.54)	(310.55)	172
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(300.10)	(258.85)	(41.25)	16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	228.27	444.11	(215.84)	(49)

กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานงวดเก้าเดือน ปี 2569 เท่ากับ 713.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 185.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 35 โดยมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน 656.27 ล้านบาท และได้รับกระแสเงินสดเพิ่มเติมจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 128.61 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าค่าบริการสาธารณูปโภคจากลูกค้า 200.00 ล้านบาท สุทธิกับการลดลงของเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 121.49 ล้านบาท และภาษีเงินได้จ่ายออก 140.14 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 491.09 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการบริหารสภาพคล่องผ่านการซื้อสินทรัพย์ทางการเงิน 450.00 ล้านบาท (สุทธิกับเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงิน 101.61 ล้านบาท) การซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 124.02 ล้านบาท และการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 26.59 ล้านบาท ขณะที่ได้รับเงินปันผล 6.55 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับ 2.04 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 300.10 ล้านบาท ประกอบด้วยการจ่ายเงินปันผล 266.27 ล้านบาท การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 30.00 ล้านบาท และการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า 2.74 ล้านบาท ส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 อยู่ที่ 228.27 ล้านบาท และเมื่อรวมกับสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 662.18 ล้านบาท บริษัทฯ มีสภาพคล่องรวม 890.56 ล้านบาท

<u>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</u>

อัตราส่วนจากผลการดำเนินงาน (งวดเก้าเดือน)

อัตราส่วนทางการเงิน	งวด 9 เดือน ปี 2569	งวด 9 เดือน ปี 2568
อัตรากำไรขั้นต้น – ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (%)	50.8	78.9
อัตรากำไรขั้นต้น – ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค (%)	50.6	54.1
อัตรากำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน (%)	41.0	40.5
อัตรากำไรสุทธิ (%)	30.11	32.23
EBITDA (ล้านบาท)	687.6	418.11
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.21	0.13
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – ROE (%)	11.06	6.92
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม – ROA (%)	8.58	5.49

อัตราส่วนจากฐานะการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	ณ 30 ก.ย. 2569	ณ 31 ธ.ค. 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	7.46	4.57
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – D/E (เท่า)	0.28	0.29
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.02	0.03
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.96	1.88

หมายเหตุ: EBITDA = กำไรจากกิจกรรมดำเนินงานบวกกลับค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หักรายได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล (ไม่รวมส่วนแบ่งผลการดำเนินงานของการร่วมค้า)/ ROE และ ROA คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยและสินทรัพย์รวมเฉลี่ยของงวด โดยยังไม่ได้ปรับให้เป็นอัตราต่อปี (Non-annualized) / อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คำนวณจากรายได้ค่าเช่า หักต้นทุนการให้บริการ

<u>ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต</u>

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา จึงอาจผันผวนระหว่างไตรมาส ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย 1,165.89 ล้านบาท รองรับการขายในอนาคต

- รายได้รอตัดบัญชีจากสัญญาบริการน้ำเพื่อการอุตสาหกรรมคงเหลือ 199.70 ล้านบาท จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตามปริมาณการใช้น้ำจริง โดยส่วนที่นำไปหักลดค่าบริการ (ร้อยละ 30 ของค่าบริการน้ำ) จะไม่มีกระแสเงินสดรับเพิ่มเติม เนื่องจากได้รับเงินล่วงหน้าแล้ว

- ต้นทุนพลังงานและค่าบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคที่สูงขึ้นเป็นปัจจัยกดดันอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจให้บริการ ซึ่งฝ่ายจัดการอยู่ระหว่างดำเนินมาตรการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและการบริหารต้นทุนระบบสาธารณูปโภค

- ผลการดำเนินงานของการร่วมค้า โดยเฉพาะ REN ซึ่งมีผลขาดทุนต่อเนื่องและมีข้อจำกัดบางประการในการประกอบกิจการ อาจส่งผลต่อส่วนแบ่งผลการดำเนินงานในงบการเงินรวม

- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 18 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน จะมีผลบังคับใช้ในปี 2571 ซึ่งจะเปลี่ยนการจัดหมวดหมู่รายการในงบกำไรขาดทุน โดยไม่กระทบกำไรสุทธิ ปัจจุบันผู้บริหารอยู่ระหว่างพิจารณาผลกระทบ

ด้วยฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง สภาพคล่องรวม 890.56 ล้านบาท ภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยในระดับต่ำ และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เป็นบวกต่อเนื่อง บริษัทฯ มีความพร้อมในการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ขยายพื้นที่เขตอุตสาหกรรม และรองรับการลงทุนจากต่างประเทศที่ยังมีแนวโน้มเติบโต ควบคู่กับการรักษานโยบายการจ่ายเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจนา สายทอง)
รองกรรมการผู้จัดการด้านการเงิน
บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)