Nirvana
Development Public Company Limited
บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ IR/004/2569

12 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และไตรมาส 3/2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”/ “เนอวานา”) ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2569 ได้มีมติอนุมัติงบการเงินสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และไตรมาสที่ 3/2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงานเปรียบเทียบ	สำหรับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อน								สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่				
	ไตรมาส 3-68		ไตรมาส 2-69		ไตรมาส 3-69		%เปลี่ยนแปลง		30 ก.ย.68		30 ก.ย.69		%เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy	qoq	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	yoy
รายได้:													
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	375	93%	176	80%	83	67%	-78%	-53%	757	90%	358	73%	-53%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	0	0%	5	2%	6	5%	100%	9%	6	1%	12	2%	95%
รายได้อื่น	29	7%	39	18%	36	16%	24%	-8%	83	10%	123	25%	49%
รวมรายได้	**404**	**100%**	**220**	**100%**	**124**	**100%**	**-69%**	**-44%**	**846**	**100%**	**493**	**100%**	**-42%**
ค่าใช้จ่าย:													
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	253	68%	120	68%	65	78%	-74%	-46%	526	69%	262	73%	-50%
ต้นทุนการก่อสร้าง	0	0%	3	62%	5	94%	100%	65%	6	99%	9	78%	54%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	46	11%	36	16%	27	12%	-41%	-23%	97	11%	92	19%	-6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24	6%	29	13%	29	13%	23%	3%	103	12%	83	17%	-20%
รวมค่าใช้จ่าย	**323**	**80%**	**188**	**85%**	**127**	**102%**	**-61%**	**-32%**	**732**	**87%**	**446**	**90%**	**-39%**
กำไรจากการดำเนินงาน	**80**	**20%**	**32**	**15%**	**(3)**	**-2%**	**-104%**	**-109%**	**114**	**13%**	**48**	**10%**	**-58%**
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1)	0%	(5)	-2%	16	13%	-1603%	-426%	(5)	-1%	9	2%	-258%
ต้นทุนทางการเงิน	(17)	-4%	(16)	-7%	(18)	-8%	8%	12%	(54)	-6%	(50)	-10%	-7%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**62**	**15%**	**11**	**5%**	**(6)**	**-5%**	**-109%**	**-150%**	**54**	**6%**	**6**	**1%**	**-89%**
ภาษีเงินได้	(18)	-4%	(4)	-2%	(8)	-7%	-54%	109%	(25)	-3%	(16)	-3%	-35%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	**45**	**11%**	**7**	**3%**	**(14)**	**-11%**	**-131%**	**-288%**	**29**	**3%**	**(10)**	**-2%**	**-135%**
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี													
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	45	11%	7	3%	(14)	-6%	-131%	-288%	29	3%	(10)	-2%	-135%

NVD รายงานยอดรายได้รวมในไตรมาส 3/2569 จำนวน 124 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 69 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และลดลงร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีผลกำไร(ขาดทุน) ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในไตรมาส 3/2569 จำนวน (14) ล้านบาท เทียบกับจำนวน 45 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 และจำนวน 7 ล้านบาท ในไตรมาสที่ผ่านมา ในไตรมาส 3/2569 จากผลกระทบต่อเนื่องของเศรษฐกิจที่ชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2568 ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการใช้จ่ายเกี่ยวกับการซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงปลายเดือน กันยายน NVD ยังเผชิญกับสถานการณ์น้ำท่วมขังในบริเวณกรุงเทพฯและปริมณฑล ส่งผลกระทบต่อยอดขายและยอดรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิที่ลดลง อย่างไรก็ดีโครงการส่วนใหญ่ของเนอวานา ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมเพียงเล็กน้อย โดยหลังจากสภาวะน้ำท่วมคลี่คลาย กลุ่มลูกค้าเริ่มกลับมาเข้าชมโครงการเพิ่มขึ้น เนื่องจากเล่งเห็นศักยภาพของทำเลว่าไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ และในไตรมาส 3/2569 นี้ NVD ยังคงเน้นขายบ้านในสต๊อกต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และทยอยขึ้นงานก่อสร้างใหม่อย่างค่อยเป็นค่อยไป เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน NVD มีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มลูกค้าของ Nirvana เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพียงเล็กน้อย โดยที่ผ่านมาสัดส่วนปฏิเสธสินเชื่ออยู่ในระดับต่ำ กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของเนอวานา จะเป็นกลุ่ม Real Demand อีกทั้ง NVD จัดให้มีการบริหารจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

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

NVD มีการปรับโครงสร้างและกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่ท้าทาย สินทรัพย์และหนี้สินต่างๆ ได้รับการพิจารณาและบริหารจัดการอย่างรอบคอบ ด้วยวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความสมดุลที่ดียิ่งขึ้น โดย

NVD ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติม จำนวน 2,062,900 หุ้น หรือร้อยละ 49 ในบริษัท เนอวานา อัลไล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“การร่วมค้า”) จากบริษัท อัลไล แคปปิตอล 1 จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิม (“ผู้ร่วมทุน”) เป็นจำนวนเงิน 134.09 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในการร่วมค้าดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 4,125,800 หุ้น หรือร้อยละ 98 ทำให้บริษัทมีอำนาจควบคุมในบริษัทดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2569 จึงโอนเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย อย่างไรก็ตามบริษัทมีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ โดยมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี จึงพิจารณาตั้งด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย (ในงบการเงินเฉพาะกิจการ) จำนวน 17.64 ล้านบาท

และเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2569 มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาการจำหน่ายที่ดินของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (บริษัทย่อย) ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งที่ดินดังกล่าวยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่หลายแห่ง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 2 รายโดยมีความสัมพันธ์เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท มูลค่าราคาซื้อรวม 1,220.20 ล้านบาท กำหนดให้ชำระค่าที่ดินภายในเดือน ธันวาคม 2569 เนื่องจากรายการดังกล่าวถึงเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน บริษัทจึงได้เปิดสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เพื่อให้ความเห็นตามที่กำหนดในการประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นก่อนดำเนินการ ซึ่งมีการกำหนดวันประชุมในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานสำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 124 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 69 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และลดลงร้อยละ 44 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา รายได้ทั้งสามส่วนงานมีรายละเอียด ดังนี้

- ***รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*** ลดลงร้อยละ 78 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- ***รายได้จากสัญญาก่อสร้าง*** เพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- ***รายได้อื่น*** เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รวม 83 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้หลักในไตรมาส 3/2569 เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ อาคารพาณิชย์ ได้แก่ เนอวานา ดีฟายน์ กรุงเทพกรีฑา เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา เนอวานา แอบโซลูท กรุงเทพกรีฑา และ เนอวานา แอทเวิรค์ กรุงเทพกรีฑา

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง จำนวน 6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากงานก่อสร้างเริ่มมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น จากโครงการ Nirvana Collection ซึ่งก่อนหน้านี้รูปแบบการขายของ Nirvana จะเป็นบ้านสร้างเสร็จพร้อม

ขายเป็นส่วนใหญ่ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์โอม หรือ โอมออฟฟิศ ทำให้รายได้จากสัญญาก่อสร้างปรับตัวลดลง Nirvana จะปรับสัดส่วนเพิ่มรายได้จากสัญญาก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น เพื่อตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านและออกแบบบ้านด้วยตัวเอง

รายได้อื่น จำนวน 36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า และบริการจาก Community Mall (Nirvana porch) และ อาคารจอดรถ บริเวณชอยเฉยพ่วง รวมถึงรายได้จากการค่าบริหารจัดการ บริหารงานขาย ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ

นอกเหนือจากรายได้ที่กล่าวในข้างต้น ผู้สอบบัญชีได้มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการปรับปรุงการจัดประเภทการบันทึกบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงไปจากการให้ส่วนลดเงินสด (Cash Back) จำนวน 0.7 ล้านบาทและ 1.0 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 3 เดือนและ 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งรายการจัดประเภทดังกล่าวไม่ได้มีผลต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบกำไรสะสมรวม นั้น จากเหตุการณ์ดังกล่าวบริษัทได้มีการปรับปรุงแนวทางการทำงานและสื่อสารอบรมเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติอย่างถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีแล้ว

ค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 3/2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายของทุกส่วนงานรวม 127 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 61 ใกล้เคียงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- ***ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์*** จำนวน 65 ล้านบาท
- ***ต้นุทนการก่อสร้าง*** จำนวน 5 ล้านบาท
- ***ต้นทุนในการจัดจำหน่าย*** จำนวน 27 ล้านบาท
- ***ค่าใช้จ่ายการบริหาร*** จำนวน 29 ล้านบาท

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 27 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในไตรมาสนี้ NVD มีการมีการทำกิจกรรมการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงไตรมาส 4 โดยเน้นรูปแบบสื่อ ONLINE เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายที่ผันแปรกับรายได้ มีปรับตัวลดลง เช่น ค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์

ค่าใช้จ่ายบริหาร สำหรับไตรมาส 3/2569 จำนวน 29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้บริษัทโดยบริษัทมุ่งเน้นการบริหารจัดการค่าใช่จ่ายต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตรากำไร และเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและประมาณการรายได้ของบริษัท

กำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงาน โดยรวมในไตรมาส 3/2569 จำนวน (3) ล้านบาท ลดลงร้อยละ 104 เมื่อเทียบกันกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการยอดขายสะสมที่ชะลอตัวจากสภาพเศรษฐกิจ ประกอบกับช่วงปลายไตรมาสสถานการณ์น้ำท่วมทำให้ลูกค้าเลื่อนการตัดสินใจรวมไปถึงโอนกรรมสิทธิ์

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 3/2569 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากโครงการแนวสูงและแนวราบที่สร้างเสร็จรวมถึงที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาอันใกล้ บริษัทไม่สามารถนำมาบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงาการอสังหาริมทรัพย์ได้ ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่ไม่แตกต่างกับไตรมาสที่ผ่านมาอย่างมีนัยสำคัญ

กำไร(ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับไตรมาส 3/2569 มีจำนวน (14) ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนที่มีผลกำไร 45 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2568 เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับยอดรายได้ที่ปรับตัวลดลง

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 15,945 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 6 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2568 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นสุทธิของสินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา รวมถึงการรวมสินทรัพย์ของบริษัท เนอวานา อัลไล ดีเวลลอปเม้นท์ จากการเปลี่ยนสถานะการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย และไตรมาสนี้ NVD มีการจัดประเภทสินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ มูลค่า 189.72 ล้านบาท มาไว้ในหมวดสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่มีไว้เพื่อขาย เนื่องจากมีแผนการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปได้ดังตาราง

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธ.ค.68		30 ก.ย.69		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์:						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	114	1%	10	0%	(104)	-91%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ / ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	526	3%	523	3%	(4)	-1%
สินค้าคงเหลือ	2,046	14%	2,547	16%	501	24%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9,459	63%	9,999	63%	540	6%
มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	0	0%	2	0%	2	928%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	40	0%	-	0%	40	-100%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	0%	190	1%	(190)	100%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	0%	8	0%	(3)	66%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**12,190**	**81%**	**13,278**	**83%**	**1,089**	**9%**
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	5	0%	5	0%	-	0%
เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ	0	0%	-	0%	(0)	-100%
ที่ดินรอการพัฒนา	30	0%	30	0%	-	0%
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	217	1%	208	1%	(9)	-4%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,850	12%	1,869	12%	19	1%
สินทรัพย์สิทธิการใช้ สุทธิ	230	2%	30	0%	(200)	-87%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	3	0%	2	0%	(1)	-20%
ค่าความนิยม	332	2%	332	2%	0	0%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	101	1%	98	1%	(3)	-3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	87	1%	92	1%	5	6%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**2,855**	**19%**	**2,666**	**17%**	**(189)**	**-7%**
รวมสินทรัพย์	**15,045**	**100%**	**15,945**	**100%**	**900**	**6%**

หนี้สิน

ภาระหนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 อยู่ที่ 10,313 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 903 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 จากจำนวน 9,410 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 โดยหนี้สินที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาจากการเบิกเงินกู้เพื่อนำมาพัฒนาโครงการ และ การรวมสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัท เนอวานา อัลไล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (NAD) ซึ่งมีการเปลี่ยนสถานะ จากเดิม บริษัทร่วมค้า ที่ เป็น บริษัทย่อย ดังรายละเอียดสรุปได้ดังตาราง

ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 อยู่ที่ 5,632 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 5,635 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากกำไร(ขาดทุน) สะสมที่เพิ่มขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธ.ค.68		30 ก.ย.69		การเปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,573	10%	1,575	10%	2	0%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	407	3%	473	3%	66	16%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	1,112	7%	1,206	8%	94	8%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	72	0%	72	0%	0	0%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	114	1%	231	1%	117	103%
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	14	0%	25	0%	11	73%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	129	1%	133	1%	4	3%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**3,422**	**23%**	**3,716**	**23%**	**294**	**9%**
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิ	5,676	38%	6,281	39%	605	11%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	312	2%	317	2%	5	1%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**5,988**	**40%**	**6,597**	**41%**	**609**	**10%**
รวมหนี้สิน	**9,410**	**63%**	**10,313**	**65%**	**903**	**10%**
รวมส่วนของเจ้าของ	**5,635**	**37%**	**5,632**	**35%**	**(4)**	**0%**
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	**15,045**	**100%**	**15,945**	**100%**	**900**	**6%**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ 30 กันยายน 2569 อยู่ที่ 3.57 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 3.56 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2568

อัตรากำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานปรับตัวลดลงจากกำไรร้อยละ 15 ณ 30 มิถุนายน 2569 เป็นขาดทุนร้อยละ (2) ณ 30 กันยายน 2569

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 คิดเป็น 1.83 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.67 เท่า เมื่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในขณะที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (สุทธิ) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 1.46 เท่า เป็น 1.61 เท่า

ทั้งนี้บริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินกล่าวคือกำหนดให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0 เท่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว วราภรณ์ ธนาภรณ์ไพบูลย์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน (รักษาการ)