สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ของ

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตามบัญชี (2)

1. **สารสนเทศที่เปิดเผยตามบัญชี** (1) **ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.** 2568 **(รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ตามที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่** 19 **ตุลาคม** 2569

   โปรดพิจารณาสารสนเทศ (1) ตามที่ปรากฏในหน้าต่อไปของสารสนเทศฉบับนี้

สารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของ

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("**บริษัทฯ**" หรือ "NVD") ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด ("NV9" หรือ "**ผู้ขาย**") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99) โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งในปัจจุบันมีสภาพเป็นที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง[1] มีเนื้อที่รวม 25 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา (10,000 ตารางวา) ซึ่ง NV9 ซื้อจากบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่ง เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 เดิมที่ดินดังกล่าวมีแผนพัฒนาธุรกิจสร้างรายได้ต่อเนื่อง และโครงการจัดสรรเพื่อขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินดังกล่าวยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้ง NV9 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายในปัจจุบันจำนวน 4 โครงการ และที่ดินเปล่ารอการพัฒนาอีกจำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 37 ไร่ บริเวณกรุงเทพกรีฑาโดยคาดว่าจะเริ่มพัฒนาได้ภายใน 2–3 ปี ขึ้นอยู่กับภาวะตลาดและแผนการขายโครงการอื่นในบริเวณใกล้เคียง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคตโดยบริษัทฯ จะดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา ("**ผู้ซื้อ**") ซึ่งผู้ซื้อไม่มีแผนที่จะนำที่ดินจะซื้อในครั้งนี้มาพัฒนาแข่งขันกับธุรกิจหลักของกลุ่ม NVD ซึ่งจะมีการทำบันทึกข้อตกลงก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการมูลค่ารวมทั้งสิ้นที่ 600,000,000 บาท[2] (หกร้อยล้านบาทถ้วน) ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

อนึ่ง การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 46/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2568 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("**ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน**") เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการระหว่าง NV9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) กับผู้ซื้อ ซึ่งถือเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ โดยผู้ซื้อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ[3] (ถือหุ้นร้อยละ 26.75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ) โดยมีมูลค่าของรายการรวมทั้งสิ้น 600,000,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละไม่เกิน 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("**สำนักงาน ก.ล.ต.**") โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้น

[1] ที่ดิน แปลงดังกล่าวประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 ตั้งอยู่บริเวณ ถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนภาระจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana

[2] NV9 (บริษัทย่อยของบริษัทฯ) ในฐานะผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าว อาทิ ค่าไถ่ถอนหลักประกัน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น โดยประมาณการเงินสดที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ครั้งนี้อยู่ที่ 215.84 ล้านบาท โดยถ้าหักค่าใช้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ค่าการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล และประมาณการภาษีเงินได้ ประมาณการเงินสดที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะอยู่ที่ 178.65 ล้านบาท

[3] ข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

ย้อนหลัง 6 เดือนกับผู้ซื้อก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการข้างต้นเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 45/2568 เรื่องหลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2568 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2569 ฉบับลงวันที่ 9 มิถุนายน 2568 (และตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกประกาศทั้ง 2 ฉบับนี้ว่า "**ประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**") โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุดเมื่อคำนวณตามหลักเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งจะเท่ากับร้อยละ 3.96 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 12 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการจะมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น การเข้าทำรายการจำหน่ายไปในครั้งนี้จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.96

ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งเดียวกัน คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบให้นำเสนอการจำหน่ายที่ดินอีกส่วนนึงให้แก่บุคคลเกี่ยวโยงกันอีกรายหนึ่งต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ซึ่งกำหนดจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 เพื่อพิจารณาอนุมัติเช่นเดียวกัน โดยมีขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 3.96 ดังนั้น ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำหรับการขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นจะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 8.05 ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมทั้ง 2 รายการเป็นรายการที่แยกจากกันและไม่มีเงื่อนไขผูกพันซึ่งกันและกัน โดยในกรณีที่รายการใดรายการหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อการพิจารณาอนุมัติและการเข้าทำอีกรายการหนึ่ง ทั้งนี้ การเข้าทำแต่ละรายการยังคงต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมนั้น ๆ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการเกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ไปในคราวเดียวกันกับการพิจารณาและอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ดังนั้น การเข้าทำรายการข้างต้นโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ดังนี้

1. รายงาน และเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ
2. แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
3. จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้แก่ บริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี่ จำกัด เพื่อจัดทำและเสนอความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ

บริษัทฯ ขอนำเสนอรายละเอียดของสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. **วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

NV9 จะเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าให้แก่นาย*ศรศักดิ์* สมวัฒนา ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤ*ศ*จิกายน 2569 ให้เข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว และรายการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้ซื้อเป็นผลสำเร็จ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนธันวาคม 2569 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขบังคับก่อนในข้อ 9)

2. **คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ**

รายการ	**สาระสำคัญ**
ผู้ซื้อ	นาย*ศรศักดิ์* สมวัฒนา (“**ผู้ซื้อ**”) ทั้งนี้ผู้ซื้อขอสงวนสิทธิในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะแจ้งให้ทราบก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดิน
ผู้ขาย	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“**NV9**”)
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	- นาย*ศรศักดิ์* สมวัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและการถือหุ้นโดยบุคคลที่เกี่ยวโยง รวมกันร้อยละ 36.08 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัทฯ ดังนั้น ผู้ซื้อถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน - บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 (ผู้ถือหุ้นรายอื่นประกอบไปด้วย นาย*ศรศักดิ์* สมวัฒนา และนายอนุชาติ อังสุเมธารกูร โดยถือคนละ 1 หุ้น)

หมายเหตุ: รายละเอียดการถือหุ้นของนาย*ศรศักดิ์* สมวัฒนาและบุคคลเกี่ยวโยง

1) นาย*ศรศักดิ์* สมวัฒนา ถือหุ้นร้อยละ 26.75 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

2) นางวัฒนา สมวัฒนา (มารดานาย*ศรศักดิ์*) ถือหุ้นร้อยละ 8.89 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

3) นาย*ศรา*วุธ สมวัฒนา (ญาติสนิทนาย*ศรศักดิ์*) ถือหุ้นร้อยละ 0.43 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

4) นางจุฑามาศ สมวัฒนา (ภรรยานาย*ศรศักดิ์*) ถือหุ้นร้อยละ 0.01 ของจำหนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

1) **ข้อมูลทั่วไปของนายศรศักดิ์ สมวัฒนา (ผู้ซื้อ)**

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	1) ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทางตรงและการถือหุ้นโดยบุคคลเกี่ยวโยง รวมกันร้อยละ 36.08 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ 2) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท 3) ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริหาร และดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาความยั่งยืน และดำรงตำแหน่งเป็นคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

2) **ข้อมูลทั่วไปของบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (ผู้ขาย)**

ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย
วันจดทะเบียน	22 กุมภาพันธ์ 2551
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105551021652
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (Par Value)	100 บาทต่อหุ้น
ทุนชำระแล้ว	150,000,000 บาท
ผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น	1. บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1,499,998 หุ้น (99.9999%) 2. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา จำนวน 1 หุ้น (0.00005%) 3. นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร จำนวน 1 หุ้น (0.00005%)
กรรมการ	1. นายศรศักดิ์ สมวัฒนา 2. นายธัชกร พุฒิวิญญู 3. นางสาว วราภรณ์ ธนาภรณ์ไพบูลย์

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

ธุรกรรมการขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 (รวม 2 โฉนด) โดยมีเนื้อที่ดินรวม 10,000.00 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนภาระจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana ให้แก่นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (ผู้ซื้อ) โดยผู้ซื้อจะชำระค่าที่ดินทั้งหมดจำนวน 600.00 ล้านบาท หลังจากธุรกรรมเสร็จสิ้น โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่สำคัญ ดังนี้

ผู้ซื้อ	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (“**ผู้ซื้อ**”) ทั้งนี้ ผู้ซื้อขอสงวนสิทธิในการกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงผู้ซื้อและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยจะแจ้งให้ทราบก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดิน
ผู้ขาย	บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (“**NV9**”)
มูลค่าการซื้อขาย	600,000,000 บาท[1] (หกร้อยล้านบาท)
การชำระค่าที่ดิน	ผู้ซื้อชำระค่าราคาซื้อขายด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ณ วันที่เสร็จสิ้นรายการ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตั๋วสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือน

	ธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว
การชำระค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง[2]	ผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีเงินได้จากการขายที่ดิน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
เงื่อนไขบังคับก่อน	1. บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 2. NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัท 3. ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ
การผิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดประพฤติผิดเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายที่มิได้ประพฤติผิดสัญญา ต้องแจ้งให้ฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และปฏิบัติตามสัญญาภายในกำหนด 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวนั้น หากคู่สัญญาฝ่ายที่ประพฤติผิดสัญญาดังกล่าว มิได้แก้ไขหรือมิได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา คู่สัญญาฝ่ายซึ่งมิได้ประพฤติผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีนับแต่ระยะเวลาที่กำหนดนั้นสิ้นสุดลง โดยสิทธิในการบอกเลิกเช่นว่านั้น ย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิอื่น ๆ ตามกฎหมายไทยในการคู่สัญญาฝ่ายที่มิได้ประพฤติผิดสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายอื่น ๆ อีก อย่างไรก็ตาม ในกรณีผู้จะขายไม่ได้รับการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมตามสัญญานี้จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายนี้โดยไม่ติดใจเอาความใดกับผู้จะขาย และไม่มีการเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ เพิ่มเติม

หมายเหตุ: “วันเสร็จสิ้นรายการ” หมายถึง วันที่ ก) ผู้ขายได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว และ ข) ผู้ซื้อได้มีการออก และส่งมอบตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัลให้กับผู้ขายโดยมีเงื่อนไขตามที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา

[1] ยังไม่หักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

[2] ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน 2.00% ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30% ค่าที่ปรึกษาต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล โดยประมาณการค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 50.15 ล้านบาท

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับการมีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณเดียวกันอยู่แล้วหลายแห่ง จึงเห็นควรให้จำหน่ายที่ดินดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดการกระจุกตัวของการลงทุน ลดภาระต้นทุนทางการเงิน เสริมสภาพคล่อง และเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนขยายธุรกิจในอนาคต โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องของการเข้าทำราย ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ระยะเวลา
คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน	16 ตุลาคม 2569
วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date)	2 พฤศจิกายน 2569
คู่สัญญาลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อรับทราบเงื่อนไขเกี่ยวกับการเข้าทำรายการซื้อขายที่ดินดังกล่าว	ภายในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2569
วันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น	30 พฤศจิกายน 2569

รายละเอียด	ระยะเวลา
การเข้าทำธุรกรรมซื้อขายที่ดินของบริษัทฯ เสร็จสิ้น	ภายในเดือนธันวาคม 2569 หลังจาก ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

4. **รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป**

ที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 (รวม 2 โฉนด) โดยมีเนื้อที่ดินรวม 10,000.00 ตารางวา ตั้งอยู่บริเวณถนนศรีนครินทร์–ร่มเกล้า แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีทางเข้า-ออก ผ่านถนนภาระจำยอมซึ่งสงวนสิทธิการใช้ประโยชน์เฉพาะกลุ่ม Nirvana ทั้งนี้ กลุ่ม NVD มีหน้าที่จะต้องจดภาระจำยอมให้กับที่ดินส่วนที่ขายออกไป โดย NVD (หรือบริษัทในกลุ่ม NVD) จะดำเนินการดังกล่าวเมื่อรายการเสร็จสิ้น โดยมีรายละเอียดของที่ดิน ดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินรวม (ตารางวา)	สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน	ภาระผูกพัน
1	29515	2535	15 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา	6,000.00	ไม่มี	จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
2	31028	2542	10 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา	4,000.00	ไม่มี	จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
รวม			**25 ไร่ 0 งาน 0 ตารางวา**	10,000.00		

โดยมีรายละเอียดที่ตั้งโดยสังเขปตามรูปด้านล่าง ดังนี้



5. ประเภทและขนาดของรายการ

5.1 รายการเกี่ยวโยงกัน

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเปล่าในครั้งนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและสินทรัพย์ทั้งสิ้นไม่เกิน 600.00 ล้านบาท โดยคำนวณขนาดรายการโดยใช้งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีอนุญาตแล้ว คิดเป็นร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

<u>รายการเกี่ยวโยงกัน คำนวณมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของขนาดรายการ (งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต)</u>

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	15,168.40
(ลบ) หนี้สินรวม	(9,529.43)
(ลบ) ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.12)
สินทรัพย์สุทธิ	5,638.85
มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการสูงสุด	600.00
ขนาดของรายการ	**ร้อยละ 10.64**
ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลังกับผู้ซื้อ	-
ขนาดของรายการรวมรายการที่เกี่ยวโยงกันในรอบ 6 เดือนย้อนหลัง	**ร้อยละ 10.64**

ดังนั้น ขนาดรายการข้างต้นคำนวณได้สูงสุดตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวโยงกันคิดเป็นร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนกับนายศรศักดิ์ สมวัฒนา จึงมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 10.64 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NA) ของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ที่มีมูลค่าเกินกว่า 20.00 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

5.2 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

<u>ขนาดรายการและการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์</u>

การเข้าทำธุรกรรมขายที่ดินในครั้งนี้ถือเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมโดยอ้างอิงงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการคำนวณขนาดรายการ

เกณฑ์การคำนวณ	บริษัทฯ
ข้อมูลทางการเงิน	งบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569
สินทรัพย์รวม	15,168.40 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	5,638.85 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	175.05 ล้านบาท

หมายเหตุ :

(1) สินทรัพย์สุทธิคำนวณโดยใช้สินทรัพย์รวม หักด้วยหนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

(2) กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัทฯ คำนวณย้อนหลัง 12 เดือน (1 กรกฎาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569)

การคำนวณขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	วิธีการคำนวณ	แทนค่า	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	(NA x เงินลงทุนในบริษัทฯ x สัดส่วนที่จำหน่าย) x 100 NA ของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายที่ดินโดยตรง	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	(กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ x สัดส่วนที่จำหน่าย) x 100 กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายที่ดินโดยตรง	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน	มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ x 100 สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ	600.00 ล้านบาท x 100 15,168.40 ล้านบาท	3.96
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระสินทรัพย์	จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ x 100 จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่	N/A

ดังนั้น เมื่อคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าทำธุรกรรมจะคิดเป็นร้อยละ 3.96 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งที่ตอบแทน โดยบริษัทฯ ไม่มีรายการประเภทเดียวกันในรอบ 12 เดือนที่ผ่านมา ซึ่งทำให้มีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 25.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามเกณฑ์ของการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงซึ่งถือว่าเป็นรายการขนาดใหญ่เนื่องจากมีขนาดรายการเกินร้อยละ 3.00 ของ NA และมีมูลค่าการเข้าทำรายการเกินกว่า 20.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับการจำหน่ายที่ดินอีกรายการให้แก่บุคคลเกี่ยวโยงกันอีกราย โดยมีขนาดรายการอยู่ที่ร้อยละ 4.09 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่รายการได้รับอนุมัติทั้ง 2 รายการ ขนาดรายการรวมจะอยู่ที่ร้อยละ 8.05 ซึ่งมีขนาดรายการต่ำกว่าร้อยละ 25.00 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีชำระเงิน**

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 29515 และ 31028 เท่ากับ 600.00 ล้านบาท โดยผู้ซื้อจะชำระสิ่งตอบแทนด้วยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ให้แก่ผู้ขาย ณ วันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้นโดยคาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในธันวาคม 2569 ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนผ่านตั๋วสัญญาใช้เงินที่ได้รับการอาวัลได้ ผู้ซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระราคาซื้อขายต่อผู้ขายภายในเดือนธันวาคม 2569 และดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นทดแทนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่แจ้งความประสงค์ดังกล่าว

ทั้งนี้ NV9 ในฐานะผู้ขาย จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยค่าใช้จ่ายประกอบไปด้วย อาทิ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น โดยเมื่อคำนวณกำไรสุทธิโดยการหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องแล้วจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้จะอยู่ที่ประมาณ 32.18 ล้านบาท

7. **เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**

การกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทนจะเป็นการเจรจาระหว่างคู่สัญญา โดยพิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ดังนี้

- บริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 510.00 ล้านบาท (51,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569 และ
- บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด โดยได้ราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 500.00 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา) โดยได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569

ซึ่งผู้ประเมินทั้ง 2 รายเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการเข้าทำรายการในครั้งนี้

เมื่อพิจารณามูลค่าการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปของที่ดินดังกล่าวจากผู้ประเมินอิสระ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการเข้าทำรายการจะกำหนดอยู่ที่ 600.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้รับจากการประเมินสินทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยที่ร้อยละ 18.81

8. **ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ**

8.1. **บริษัทฯ สามารถจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้**

เนื่องด้วยที่ดินที่จำหน่ายในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการซื้อขาย ดังนั้น การได้รับคำเสนอซื้อที่ดินจากผู้ซื้อในครั้งนี้จึงถือเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทฯ ที่จะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งถือเป็นที่ดินเปล่าที่บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน

8.2. **บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้**

การจำหน่ายที่ดินของบริษัทฯ ในครั้งนี้ให้แก่ผู้ซื้อในจำนวน 600.00 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ในครั้งนี้ประมาณ 90.00 ล้านบาท (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) หรือคิดเป็นกำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์ภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องประมาณ 32.18 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

รายการ	จำนวน (หน่วย: ล้านบาท)
มูลค่าสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดิน	600.00
หัก มูลค่าทางบัญชีของที่ดิน	(509.63)
กำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายสินทรัพย์	**90.37**
หัก ค่าธรรมเนียมการโอน (2.00% ของราคาประเมินกรมธนารักษ์)	(1.20)
หัก ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3.3% ของราคาขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่า)	(19.80)
กำไรก่อนหักค่าใช้จ่ายในการขายและภาษีเงินได้นิติบุคคล	**69.37**
หัก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ประมาณการดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล และ ค่าใช้จ่ายการจัดประชุมผู้ถือหุ้น	(29.15)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**40.22**
ประมาณการภาษีเงินได้นิติบุคคล	(8.04)
กำไรสุทธิจากการจำหน่ายสินทรัพย์	**32.18**

หมายเหตุ: ประมาณการโดยบริษัทฯ

8.3. บริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการขยายธุรกิจตามแผนธุรกิจระยะยาวของบริษัทฯ

การจำหน่ายที่ดินเปล่าของบริษัทฯ ในครั้งนี้ให้แก่ผู้ซื้อจำนวน 600.00 ล้านบาท โดยภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับทั้งสิ้นประมาณ 178.65 ล้านบาท[4] ซึ่งบริษัทฯ สามารถนำเงินดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และเป็นเงินลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคต อาทิ (1) การลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงแห่งใหม่ในทำเลที่มีศักยภาพในการแข่งขัน (2) การก่อสร้างและขยายโครงการเดิม และ (3) การพัฒนาและปรับปรุงผังโครงการและรูปแบบบ้าน รวมถึงการประยุกต์ใช้นวัตกรรมเพื่อสร้างความแตกต่างและเอกลักษณ์ของผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การเข้าทำรายการในครั้งนี้ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือผู้ซื้อไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซื้อที่ดินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ อาจพิจารณาแนวทางการดำเนินการอื่นสำหรับที่ดินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ อาจพิจารณานำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาสร้างธุรกิจรายได้ต่อเนื่องและโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในอนาคต เมื่อภาวะเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น โดยการพิจารณาโครงการจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ อาทิ ภาวะตลาดและกำลังซื้อของผู้บริโภค ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ความพร้อมทางด้านเงินทุน และความคุ้มค่าของการลงทุน ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนา

[4] หลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง ประกอบไปด้วย (1) ค่าธรรมเนียมการโอน 2.00% (2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.30% (3) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ค่าที่ปรึกษา ประมาณการดอกเบี้ยจ่ายจากการขายลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประมาณการดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการอาวัล และประมาณการภาษีเงินได้

โครงการบนที่ดินดังกล่าวอย่างเป็นรูปธรรม อย่างไรก็ตาม ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าการพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวอาจยังไม่สามารถสร้างผลตอบแทนได้อย่างเหมาะสมเมื่อเทียบกับเงินลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งการพัฒนาโครงการยังจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเพิ่มเติมและระยะเวลาในการดำเนินการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงพิจารณาว่าการจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้เป็นทางเลือกที่เหมาะสมในการนำเงินที่ได้รับมาเสริมสภาพคล่องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน รวมถึงรองรับการพัฒนาโครงการอื่นที่บริษัทฯ ประเมินว่ามีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีกว่า นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ได้รับเงินทุนจากการจำหน่ายไปในครั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะดำเนินการพัฒนาในโครงการในที่ดินต่อไป

- บริษัทฯ อาจพิจารณาสรรหาผู้ซื้อที่ดินรายอื่น ซึ่งอาจเป็นบุคคลภายนอกหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดยจะคำนึงถึงความเหมาะสมของราคาซื้อขาย เงื่อนไขการชำระเงิน ความสามารถในการชำระเงินของผู้ซื้อ และประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ การสรรหาผู้ซื้อรายใหม่อาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และบริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถจำหน่ายที่ดินในราคาหรือเงื่อนไขที่ไม่ด้อยกว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีราคาซื้อขายและเงื่อนไขที่เหมาะสม โดยราคาซื้อขายที่ตกลงกันสูงกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ประกอบกับบริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินไปใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามแผนที่กำหนดไว้ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ พิจารณาเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันรายอื่นในอนาคต บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องต่อไป

8.4. มูลค่าการจำหน่ายที่ดินสูงกว่าราคาที่ดินที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

เนื่องจากราคาจำหน่ายที่ดิน ในครั้งนี้มีมูลค่าเท่ากับ 600.00 ล้านบาท (ก่อนหักค่าธรรมเนียมและใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินสินทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ 2 ราย โดย บริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด ได้มีการประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 510.00 ล้านบาท (51,000 บาทต่อตารางวา) และ บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้มีประเมินมูลค่าสินทรัพย์อยู่ที่ 500.00 ล้านบาท (50,000 บาทต่อตารางวา)

9. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญในการเข้าทำธุรกรรม

- บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- NV9 ได้รับอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายที่ดินเปล่าให้แก่ผู้ซื้อจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2569 อย่างไรก็ตาม วาระการขายที่ดินในครั้งนี้ต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท NVD ซึ่งได้มีการพิจารณาเห็นชอบแล้วเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายที่ดินในครั้งนี้ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ NVD โดยจะจัดขึ้นในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569

- ผู้ซื้อได้มีการแสดงหลักฐานแหล่งเงินทุนสนับสนุนในการซื้อที่ดินให้แก่บริษัทฯ เบื้องต้นจะเป็นเอกสารหลักฐานจากธนาคารสำหรับเงื่อนไขของตั๋วการใช้เงินที่มีการอาวัล โดยผู้ซื้อแจ้งว่ากำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการกับธนาคารเพื่อขอเอกสารดังกล่าว คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2569

10. **แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

บริษัทฯ ไม่มีแหล่งเงินทุนที่ต้องใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

11. **บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน/ลักษณะส่วนได้เสีย**

กรรมการของบริษัทฯ ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสีย คือ นายศรศักดิ์ สมวัฒนา (หรือผู้ซื้อ) ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันในครั้งนี้

12. **ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

จากมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจาก บริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินดังกล่าวในระยะเวลาอันใกล้ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียงอยู่แล้วหลายแห่ง การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวจึงช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารสินทรัพย์ ลดภาระต้นทุนทางการเงิน ตลอดจนเสริมสภาพคล่องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและแผนขยายธุรกิจในอนาคต

นอกจากนี้ ก่อนการเจรจากับผู้ซื้อ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกแล้ว ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2569 แต่ไม่มีผู้แสดงความประสงค์เข้าซื้อ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับราคาตลาด โดยอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ 2 ราย ซึ่งได้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง เงื่อนไขการซื้อขายเป็นไปตามหลักปฏิบัติทั่วไป จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นธรรมต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

- ไม่มี –

2. **ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น**

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ได้ระบุไว้ในสารสนเทศนี้ และในเอกสารอื่นที่ส่งให้กับผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ และในเอกสารอื่นที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่มีข้อความอันเป็นเท็จ ไม่มีการละเว้นข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งจำเป็นต้องมี หรือต้องระบุไว้ ตลอดจนไม่มีข้อความที่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดอันเป็นสารสำคัญ

3. **คุณสมบัติของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของบริษัทฯ**

3.1 ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด และ บริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน”) เพื่อประเมินราคาทรัพย์สินสำหรับการเข้าทำธุรกรรมของบริษัทฯ ในครั้งนี้

ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และผู้ประเมินราคาทรัพย์สินยินยอมให้เผยแพร่รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยรายงานของบริษัท เอส.แอล.แสตนดาร์ด แอพไพรซัล จำกัด ลงวันที่ 14 ตุลาคม 2569 โดยมีนายมงคล หมื่นพัน เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน และบริษัท เคแทค แอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2569 โดยมีนายศักรินทร์ เว็งอาจ เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

3.2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งได้แก่ บริษัท ซิลเวอร์ไลน์นิ่ง แอดไวซอรี่ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) โดยมีนายอัครพัชร์ คุ้มคนิศร์ เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน เพื่อแสดงและจัดทำความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง ความเห็นเกี่ยวกับการให้ลงมติของผู้ถือหุ้น และเหตุผลประกอบเกี่ยวกับการเข้าทำโครงการของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ เพื่อเสนอต่อแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ถือหุ้นในบริษัทฯ และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยินยอมให้เผยแพร่รายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2569 (รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ปรากฏตามเอกสารแนบลำดับที่ 3.2 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569)

4. หนี้สินทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และหนี้สินที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในอนาคต

4.1 ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและยังมิได้ออกจำหน่าย

-ไม่มี-

4.2 ยอดรวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ยของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มียอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยจำนวน 8,384.02 ล้านบาท โดยหลักเป็นรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

4.3 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มียอดรวมของเงินกู้ที่มีภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน จำนวน 7,882.60 ล้านบาท โดยหลักเป็นรายการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

4.4 ยอดรวมหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกันของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มียอดหนี้สินประเภทอื่นนอกจากที่ระบุในข้อ 4.2 จำนวนเงินประมาณ 1,145.41 ล้านบาท โดยรายการหลักประกอบไปด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 470.60 ล้านบาท เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจำนวน 167.04 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 255.76 ล้านบาท

4.5 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายหน้า ดังนี้

ประเภท	จำนวน
ภาระผูกพันจากการค้ำประกัน	4.71 ล้านบาท
ภาระผู้พันประเภทเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง	26.59 ล้านบาท
ภาระผูกพันประเภทการค้ำประกันผลงาน	71.34 ล้านบาท
ภาระผูกพันเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า	119.67 ล้านบาท
รวม	**222.31 ล้านบาท**

5. ข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ

5.1 ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และขยายการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เช่น อาคารจอดรถ คอมมูนิตี้มอลล์ และธุรกิจรับจ้างก่อสร้างทั่วไป ทั้งที่เป็นการก่อสร้างเพื่อการพักอาศัย และไม่พักอาศัย เช่น งานก่อสร้างวิลล่าให้กับรีสอร์ท หอพักคนงาน สถานีบริการน้ำมัน เป็นต้น ประกอบกับ การขายสินค้าประเภทวัสดุก่อสร้างที่ทางบริษัทฯ ผลิตเองให้กับบุคคลภายนอก ได้แก่ รั้วสำเร็จรูป เสา-คาน-แผ่น คอนกรีตสำเร็จรูป

ที่ผ่านมา บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม ทั้งรูปแบบอาคาร High-rise และอาคาร Low-rise โดยเน้นกลุ่มเป้าหมายที่เป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ระดับ High-End ขึ้นไปเนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง มีไลฟ์สไตล์ที่มีความโดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ใส่ใจรายละเอียด พิถีพิถันในการดำเนินชีวิต ซึ่งสอดคล้องกับปรัชญาการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ธุรกิจของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถจำแนกได้เป็น 3 ส่วนหลัก 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวนรวม 20 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 44,165 ล้านบาท และ 2) ธุรกิจรับจ้างก่อสร้างทั่วไป 3) ธุรกิจเพื่อสร้างรายได้ประจำ

ตารางสรุปงบการเงิน พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

5.1.1 ตารางสรุปงบการเงินสำหรับปี 2566 – 2568 และไตรมาส 2/2569

1) งบฐานะการเงิน

	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		30 มิ.ย. 69	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	254.72	1.73%	33.24	0.22%	113.70	0.76%	17.35	0.11%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	408.88	2.78%	275.02	1.83%	498.65	3.31%	522.97	3.45%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.20	0.01%	12.36	0.08%	27.61	0.18%	29.92	0.20%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14.50	0.10%	30.40	0.20%	39.83	0.26%	48.47	0.32%
สินค้าคงเหลือ	2,488.67	16.93%	2,236.96	14.92%	2,046.45	13.60%	2,290.54	15.10%
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9,015.44	61.32%	9,609.16	64.11%	9,458.76	62.87%	9,403.94	62.00%
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	13.92	0.09%	2.41	0.02%	0.23	0.00%	3.84	0.03%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.45	0.11%	16.84	0.11%	4.59	0.03%	4.80	0.03%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**12,213.78**	**83.07%**	**12,216.38**	**81.50%**	**12,189.81**	**81.02%**	**12,321.83**	**81.23%**
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	14.94	0.10%	6.48	0.04%	4.71	0.03%	4.71	0.03%

	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		30 มิ.ย. 69	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
เงินลงทุนในการร่วมค้า	16.08	0.11%	7.11	0.05%	0.12	0.00%	2.20	0.01%
ที่ดินรอการพัฒนา	30.40	0.21%	30.40	0.20%	30.40	0.20%	30.40	0.20%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,310.13	8.91%	1,685.64	11.25%	1,850.43	12.30%	1,862.32	12.28%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	267.06	1.82%	232.48	1.55%	216.93	1.44%	209.69	1.38%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	270.12	1.84%	244.76	1.63%	230.50	1.53%	223.42	1.47%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10.92	0.07%	9.05	0.06%	2.71	0.02%	2.35	0.02%
ค่าความนิยม	331.50	2.25%	331.50	2.21%	331.50	2.20%	331.50	2.19%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	153.30	1.04%	135.80	0.91%	101.31	0.67%	96.19	0.63%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	84.67	0.58%	89.76	0.60%	86.55	0.58%	83.78	0.55%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,489.12	16.93%	2,772.98	18.50%	2,855.16	18.98%	2,846.58	18.77%
รวมสินทรัพย์	14,702.90	100.00%	14,989.36	100.00%	15,044.97	100.00%	15,168.40	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สิน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,028.52	7.00%	1,813.38	12.10%	1,573.26	10.46%	1,571.95	10.36%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	642.21	4.37%	623.10	4.16%	407.31	2.71%	470.60	3.10%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.73	0.03%	7.78	0.05%	12.20	0.08%	12.06	0.08%
เจ้าหนี้ค่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	631.98	4.30%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	176.55	1.20%	1,151.16	7.68%	919.34	6.11%	958.70	6.32%

	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		30 มิ.ย. 69	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.92	0.01%	2.50	0.02%	2.65	0.02%	2.89	0.02%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10.00	0.07%	60.00	0.40%	128.00	0.85%	128.00	0.84%
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,343.29	9.14%	583.09	3.89%	-	0.00%	-	0.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	0.00%	-	0.00%	62.00	0.41%	93.45	0.62%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	9.80	0.07%	0.41	0.00%	41.75	0.28%	3.48	0.02%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	92.31	0.63%	102.66	0.68%	72.11	0.48%	71.34	0.47%
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	67.44	0.46%	82.25	0.55%	113.58	0.75%	167.04	1.10%
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง	17.73	0.12%	9.80	0.07%	14.42	0.10%	26.59	0.18%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	47.53	0.32%	58.13	0.39%	75.09	0.50%	79.05	0.52%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**4,073.01**	**27.70%**	**4,494.25**	**29.98%**	**3,421.71**	**22.74%**	**3,585.15**	**23.64%**
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,720.16	32.10%	5,005.64	33.39%	5,557.01	36.94%	5,512.25	36.34%
หุ้นกู้	480.52	3.27%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	211.26	1.44%	229.20	1.53%	256.99	1.71%	255.76	1.69%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	139.84	0.95%	121.39	0.81%	118.74	0.79%	116.78	0.77%
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	29.17	0.20%	33.32	0.22%	33.49	0.22%	35.17	0.23%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7.12	0.05%	17.72	0.12%	21.70	0.14%	24.31	0.16%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**5,588.06**	**38.01%**	**5,407.27**	**36.07%**	**5,987.93**	**39.80%**	**5,944.27**	**39.19%**
รวมหนี้สิน	**9,661.07**	**65.71%**	**9,901.53**	**66.06%**	**9,409.64**	**62.54%**	**9,529.43**	**62.82%**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	1,553.18	10.56%	1,553.18	10.36%	1,851.90	12.31%	1,851.90	12.21%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,251.36	8.51%	1,251.36	8.35%	1,340.98	8.91%	1,340.98	8.84%
ส่วนเกินทุนจากการซื้อธุรกิจ	1,589.34	10.81%	1,589.34	10.60%	1,589.34	10.56%	1,589.34	10.48%

	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		30 มิ.ย. 69	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(135.65)	-0.92%	(135.65)	-0.90%	(135.65)	-0.90%	(135.65)	-0.89%
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	59.48	0.40%	100.11	0.67%	100.11	0.67%	100.11	0.66%
ยังไม่ได้จัดสรร	724.05	4.92%	729.37	4.87%	888.52	5.91%	892.17	5.88%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.06	0.00%	0.12	0.00%	0.12	0.00%	0.12	0.00%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,041.82	34.29%	5,087.84	33.94%	5,635.33	37.46%	5,638.98	37.18%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,702.90	100.00%	14,989.36	100.00%	15,044.97	100.00%	15,168.40	100.00%

2) งบกำไรขาดทุน

	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		30 มิ.ย. 68		30 มิ.ย. 69	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,787.68	77.40%	1,372.81	86.51%	1,593.45	86.51%	381.66	86.43%	275.37	74.56%
รายได้จากการก่อสร้าง	216.18	9.36%	47.26	2.98%	5.98	0.32%	6.11	1.38%	6.26	1.69%
รายได้อื่น	78.15	3.38%	72.98	4.60%	103.63	5.63%	53.81	12.19%	87.71	23.75%
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	227.62	9.86%	93.89	5.92%	138.94	7.54%	-	0.00%	-	0.00%
รวมรายได้	2,309.63	100.00%	1,586.94	100.00%	1,842.00	100.00%	441.57	100.00%	369.33	100.00%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,208.68	52.33%	937.67	59.09%	1,106.19	60.05%	272.54	61.72%	197.33	53.43%

	31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67		31 ธ.ค. 68		30 มิ.ย. 68		30 มิ.ย. 69	
	(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(ตรวจสอบ)		(สอบทาน)		(สอบทาน)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนการก่อสร้าง	171.54	7.43%	35.91	2.26%	6.37	0.35%	6.04	1.37%	4.00	1.08%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	315.10	13.64%	193.57	12.20%	155.46	8.44%	50.72	11.49%	64.07	17.35%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	247.28	10.71%	192.70	12.14%	221.07	12.00%	79.21	17.94%	53.28	14.43%
รวมค่าใช้จ่าย	**1,942.60**	**84.11%**	**1,359.85**	**85.69%**	**1,489.09**	**80.84%**	**408.51**	**92.51%**	**318.67**	**86.28%**
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	**367.03**	**15.89%**	**227.09**	**14.31%**	**352.90**	**19.16%**	**33.06**	**7.49%**	**50.66**	**13.72%**
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(8.24)	-0.36%	(15.32)	-0.97%	(6.99)	-0.38%	(4.42)	-1.00%	(7.08)	-1.92%
ต้นทุนทางการเงิน	(64.31)	-2.78%	(79.59)	-5.02%	(69.39)	-3.77%	(36.78)	-8.33%	(31.70)	-8.58%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**294.48**	**12.75%**	**132.18**	**8.33%**	**276.53**	**15.01%**	**(8.14)**	**-1.84%**	**11.88**	**3.22%**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(82.50)	-3.57%	(45.91)	-2.89%	(120.66)	-6.55%	(7.40)	-1.67%	(8.23)	-2.23%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	**211.98**	**9.18%**	**86.27**	**5.44%**	**155.87**	**8.46%**	**(15.53)**	**-3.52%**	**3.65**	**0.99%**

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานในปี 2568

รายได้รวมในปี 2568 จำนวน 1,842 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 147 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีผลกำไรในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ในปี 2568 จำนวน 156 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567

ปี 2568 ยังเป็นปีแห่งความท้าทาย ความกดดันจากสถานการณ์รอบตัวไม่ว่าจะเป็นเรื่องเศรษฐกิจในประเทศที่หดตัว ส่งผลให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการใช้จ่ายเกี่ยวกับการซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สถานการณ์ทางการเมืองของประเทศต่าง ๆ ในหลายภูมิภาค รวมถึงสถานการณ์กับประเทศเพื่อนบ้านที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจไม่ว่าจะเป็นปัจจัยการผลิต การจ้างแรงงาน การขนส่ง การขายสินค้า ในขณะเดียวกันตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงแข่งขันต่อเนื่อง ผู้ประกอบการต่างใช้กลยุทธ์ในการเร่งระบายบ้านที่สร้างเสร็จเพื่อเสริมสภาพคล่องให้แก่ธุรกิจในสถานการณ์นี้ อย่างไรก็ดีแม้ว่าในปีนี้สถาบันการเงินมีการประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง แต่ยังคงเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อให้กับผู้บริโภค ส่งผลให้ NVD ต้องปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ โดยจัดให้มีการบริหารจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

สำหรับปี 2569 NVD มุ่งเน้นกลยุทธ์การสร้างประสิทธิภาพสูงสุด โดยมีการเน้นไปที่การปรับรูปแบบภาพลักษณ์โครงการ การออกแบบบ้าน ฟังก์ชั่นการอยู่อาศัยสำหรับครอบครัว โดยมุ่งเน้นความสัมพันธ์ในครอบครัว การใช้พื้นที่ร่วมกัน รวมถึงการประหยัดพลังงาน รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ เข้ามาเติมเต็มให้กับผลิตภัณฑ์ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ซึ่ง NVD เชื่อว่าน่าจะเป็นทางเลือกที่ดีกว่าการเร่งเปิดโครงการใหม่ในสภาวะเศรษฐกิจดังเช่นในปัจจุบัน โดยในปี 2569 บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการโฮมออฟฟิต ภายใต้ชื่อ Nirvana @ WORK เพิ่ม เนื่องจากโครงการ โฮมออฟฟิต กรุงเทพกรีฑา ที่เปิดตัวไปในปี 2568 ได้รับกระแสตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างดี และเริ่มมีทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในปีที่ผ่านมา

<u>รายได้</u>

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานสำหรับปี จำนวน 1,842 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้ทั้งสามส่วนงานมีรายละเอียด ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 15เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- รายได้จากสัญญาก่อสร้างลดลงร้อยละ 87เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน
- รายได้อื่นเพิ่มขึ้นร้อยละ 42เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน

<u>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</u> มีรายได้รวม 1,593 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้หลักในปี 2568 เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ อาคารพาณิชย์ ได้แก่ เนอวานา ดีฟายน์ กรุงเทพกรีฑา เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา เนอวานา แอบโซลูท กรุงเทพกรีฑา เนอวานา แอทเวิร์ค กรุงเทพกรีฑา ทั้งนี้ ยังรวมถึงรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริเวณกรุงเทพกรีฑา, เอกมัยรามอินทรา และพัทยา

<u>รายได้จากสัญญาก่อสร้าง</u> ลดลงร้อยละ 87 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รายได้จากงานก่อสร้างส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวแบบสั่งสร้างในโครงการเนอวานารวมถึงโครงการ Turnkey Projects ได้แก่ เนอวานา บียอน แอดยู พาร์ค บางนา และ เนอวานา ไอคอน ปิ่นเกล้า ซึ่งสัญญาส่วนใหญ่ได้มีการส่งมอบบ้านให้กับลูกค้าเป็นที่เรียบร้อย อีกทั้งรายได้จากการขายโครงสร้างสำเร็จรูปพร้อมติดตั้งปรับตัวลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ

<u>รายได้อื่น</u> จำนวน 104 ล้านบาท โดยประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า และบริการจาก Community Mall (Nirvana porch) และอาคารจอดรถ บริเวณซอยเฉยพ่วง รวมถึงรายได้จากการค่าบริหารจัดการ บริหารงานขาย ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ

กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 139 ล้านบาท มาจากการปรับเพิ่มของมูลค่ายุติธรรมที่ได้ประเมินใหม่ทุกปี ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัทในเขตกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ซึ่งมีความเจริญทางเศรษฐกิจอย่างชัดเจน (โดยผู้ประเมินอิสระ) ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนขาย ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนขายของทุกส่วนงานรวม 1,489 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ใกล้เคียงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ โดยต้นทุนขายรวมประกอบด้วย

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,106 ล้านบาท
- ต้นทุนในการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 6 ล้านบาท

อัตรากำไรจากการดำเนินงานโดยรวมในปี 2568 จำนวน 353 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 55 เมื่อเทียบกันกับในช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการทำกำไรของรายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นและการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ต้นทุนในการจัดจำหน่าย สำหรับปี จำนวน 155 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน NVD มีการบริหารต้นทุนการจัดจำหน่ายให้สอดคล้องกับรายได้ที่ชะลอตัว โดยเริ่มระดมลงสื่อทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงครึ่งปีหลัง แต่ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายที่ผันแปรกับรายได้ มีปรับตัวสูงขึ้น อาทิเช่น ค่าธรรมเนียม ภาษี และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายบริหาร สำหรับปี จำนวน 221 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทได้ตั้งสำรองค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าที่มีการเคลื่อนไหวช้าและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ รวมมูลค่า 151 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทโดยบริษัทมุ่งเน้นการบริหารจัดการค่าใช่จ่ายต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตรากำไร และเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและประมาณการรายได้ของบริษัท

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2568 ต้นทุนทางการเงินจำนวน 69 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปี สาเหตุหลักมาจากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ทำให้ดอกเบี้ยถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งการชำระหนี้เงินต้นที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการปรับลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์

กำไรเบ็ดเสร็จรวม

กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2568 มีจำนวน 159 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีผลกำไร 86 ล้านบาท ในปี 2567 เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับยอดรายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 15,045 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 0 เมื่อเทียบกับ สิ้นปี 2567 สาเหตุหลักมาจากการจัดประเภทของตั๋วเงินรับของการโอนกรรมสิทธิ มูลค่า 322 ล้านบาท ที่ครบกำหนดในปี 2569 รวมถึงการลดลงสุทธิของสินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 338 ล้านบาท มาจากโครงการ เนอวานา แอดเวิรค์ , โครงการ เนอวานา ดีฟายน์ และ เนอวานา แอบโซลูท ในทั้งสองทำเลที่ตั้ง คือ กรุงเทพกรีฑาและเอกมัย รามอินทรา อีกทั้งการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 139 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปได้ดังตาราง

หนี้สิน

ภาระหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 9,410 ล้านบาท ลดลงจำนวน 492 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 จากจำนวน 9,902 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 นอกเหนือจากการเบิกเงินกู้เพื่อการพัฒนาโครงการ การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินสามารถสรุปได้ดังนี้

- ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยหุ้นกู้แบบไม่มีประกัน ครบกำหนดชำระจำนวน 485 ล้านบาท

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมลดลง จำนวน 373 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการชำระหนี้ของเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่ดินบนถนนกรุงเทพกรีฑา-ตัดใหม่จากสถาบันการเงิน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลอื่น จำนวน 130 ล้านบาท

ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 5,635 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 5,088 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2567 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากกำไรสะสม

สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

การวิเคราะห์สภาพคล่องและกระแสเงินสดของกิจการ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทสำหรับปี 2568 จำนวน 107.9 ล้านบาท ลดลงมาจากปี 2567 เนื่องในปี 2568 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่าง ๆ อีกทั้งได้นำเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทสำหรับปี 2568 จำนวน (34.7) ล้านบาท มาจากการลงทุนในการพัฒนา Nirvana Porch คอมมูนิตี้ มอลล์ ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่เพิ่มเติม จากที่เปิดตัวเมื่อ สิงหาคม 2567

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัท สำหรับปี 2568 จำนวน 7.2 ล้านบาท เป็นกระแสเงินสดรับมาจากเพิ่มทุน 338 ล้านบาท มีการกู้ยืมสถาบันการเงิน 1,298 ล้านบาท และออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องและบุคคลอื่น 130 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระหนี้ หุ้นกู้ 585 ล้านบาท และเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน 1,287 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นลบ

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 113.7 ล้านบาท

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สำหรับปี 2569

หน่วย: ล้านบาท	**สำหรับไตรมาส**							
	ไตรมาส2/68		**ไตรมาส 1/69**		**ไตรมาส 2/69**		**เปลี่ยนแปลง**	
	ล้านบาท	**%**	**ล้านบาท**	**%**	**ล้านบาท**	**%**	YoY	QoQ
รายได้:								

หน่วย: ล้านบาท	สำหรับไตรมาส							
	ไตรมาส2/68		ไตรมาส 1/69		ไตรมาส 2/69		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	YoY	QoQ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	87	73%	99	67%	176	80%	102%	77%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	2	2%	1	1%	5	2%	171%	392%
รายได้อื่น	31	26%	49	33%	39	26%	26%	-20%
รวมรายได้	**120**	**100%**	**149**	**100%**	**220**	**100%**	**83%**	**48%**
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	74	85%	77	78%	120	68%	61%	55%
ต้นทุนการก่อสร้าง	2	117%	1	72%	3	62%	44%	327%
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	23	19%	28	19%	36	24%	55%	26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	33	28%	24	16%	29	19%	-14%	17%
รวมค่าใช้จ่าย	**133**	**111%**	**131**	**88%**	**188**	**85%**	**41%**	**43%**
กำไรจากการดำเนินงาน	**(13)**	**-11%**	**18**	**12%**	**32**	**15%**	**353%**	**78%**
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2)	-2%	(2)	-2%	(5)	-2%	166%	113%
ต้นทุนทางการเงิน	(18)	-15%	(15)	-10%	(16)	-11%	-7%	6%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**(32)**	**-27%**	**1**	**0%**	**11**	**5%**	**135%**	**1740%**
ภาษีเงินได้	(0)	0%	(4)	-3%	(4)	-2%	2854%	-9%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	**(32)**	**-27%**	**(4)**	**-2%**	**7**	**3%**	**123%**	**-298%**
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี								
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	(32)	-27%	(4)	-2%	7	5%	123%	298%

หน่วย: ล้านบาท	สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่				
	30 มิ.ย. 68		30 มิ.ย. 69		เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	YoY
รายได้:					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	382	86%	275	75%	-28%
รายได้จากสัญญาก่อสร้าง	6	1%	6	2%	3%
รายได้อื่น	54	12%	88	24%	63%
รวมรายได้	**442**	**100%**	**369**	**100%**	**-16%**
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	273	71%	197	72%	-28%
ต้นทุนการก่อสร้าง	6	99%	4	64%	-34%
ต้นทุนการจัดจำหน่าย	51	11%	64	17%	26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	79	18%	53	14%	-33%
รวมค่าใช้จ่าย	**409**	**93%**	**319**	**86%**	**-22%**
กำไรจากการดำเนินงาน	**33**	**7%**	**51**	**14%**	**53%**

หน่วย: ล้านบาท	สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่				
	30 มิ.ย. 68		30 มิ.ย. 69		เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	YoY
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4)	-1%	(7)	-2%	60%
ต้นทุนทางการเงิน	(37)	-8%	(32)	-9%	-14%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**(8)**	**-2%**	**12**	**3%**	**246%**
ภาษีเงินได้	(7)	-2%	(8)	-2%	11%
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	**(16)**	**-4%**	**4**	**1%**	**123%**
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สำหรับปี					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	(16)	-4%	4	1%	125%

รายได้รวมในไตรมาส 2/2569 จำนวน 220 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 83 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 48 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีผลกำไร (ขาดทุน) ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ ในไตรมาส 2/2569 จำนวน 7 ล้านบาท เทียบกับจำนวน (32) ล้านบาท ในไตรมาส 2/2568 และจำนวน (4) ล้านบาท

ในไตรมาส 2/2569 ยังคงได้รับผลต่อเนื่องจากเศรษฐกิจชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2568 ส่งผลให้ผู้บริโภคระมัดระวังในการใช้จ่ายเกี่ยวกับการซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับในช่วงปลายเดือน กุมภาพันธ์ ที่ผ่านมาวิกฤตในตะวันออกกลาง การโจมตีระหว่างประเทศอิหร่านกับประเทศสหรัฐอเมริกา ส่งผลกระทบต่อปัจจัยการผลิตโดยเฉพาะราคาน้ำมันที่ปรับเพิ่มขึ้น ส่งผลต้นทุนการผลิตไม่ว่าจะเป็นค่าขนส่ง วัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ทยอยปรับขึ้นราคา อย่างไรก็ดีในไตรมาส 2/2569 นี้ NVD ยังคงเน้นขายบ้านในสต๊อกต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และทยอยขึ้นงานก่อสร้างใหม่อย่างค่อยเป็นค่อยไป เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน NVD มีความเชื่อมั่นว่ากลุ่มลูกค้าของ Nirvana เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพียงเล็กน้อย โดยที่ผ่านมาสัดส่วนปฏิเสธสินเชื่ออยู่ในระดับต่ำ กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของเนอวานา จะเป็นกลุ่ม Real Demand อีกทั้ง NVD จัดให้มีการบริหารจัดการสินทรัพย์และหนี้สิน ตลอดจนต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

NVD มุ่งเน้นกลยุทธ์การสร้างประสิทธิภาพสูงสุด โดยมีการเน้นไปที่การปรับรูปแบบภาพลักษณ์โครงการ การออกแบบบ้านฟังก์ชั่นการอยู่อาศัยสำหรับครอบครัว โดยมุ่งเน้นความสัมพันธ์ในครอบครัว การใช้พื้นที่ร่วมกัน รวมถึงการประหยัดพลังงาน รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ เข้ามาเติมเต็มให้กับผลิตภัณฑ์ ซึ่งในไตรมาส 2/2569 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

รายได้

NVD มีรายได้รวมของทุกส่วนงานสำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 220 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 83 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 48 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา 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 กรุงเทพกรีฑา เนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา เนอวานา แอบโซลูท กรุงเทพกรีฑา

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

รายได้อื่น จำนวน 39 ล้านบาท โดยประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า และบริการจาก Community Mall (Nirvana porch) และอาคารจอดรถ บริเวณซอยเฉยพ่วง รวมถึงรายได้จากการค่าบริหารจัดการ บริหารงานขาย ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่นๆ

นอกเหนือจากรายได้ที่กล่าวในข้างต้น ผู้สอบบัญชีได้มีข้อสังเกตเกี่ยวกับการปรับปรุงการจัดประเภทการบันทึกบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงไปจากการให้ส่วนลดเงินสด (Cash Back) จำนวน 0.3 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 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 ทั้งนี้บริษัทโดยบริษัทมุ่งเน้นการบริหารจัดการค่าใช่จ่ายต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตรากำไร และเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและประมาณการรายได้ของบริษัท

กำไรจากการดำเนินงาน โดยรวมในไตรมาส 2/2569 จำนวน 7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 123 เมื่อเทียบกันกับในช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน 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

งบฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 68		30 มิ.ย. 69		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
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%
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	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%**
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	5	0%	5	0%	–	0%
เงินลงทุนในการร่วมค้า – สุทธิ	0	0%	2	0%	2	1732%
ที่ดินรอการพัฒนา	30	0%	30	0%	–	0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ	217	1%	210	1%	(7)	-3%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,850	12%	1,862	12%	12	1%

งบฐานะทางการเงิน	31 ธ.ค. 68		30 มิ.ย. 69		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
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%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	87	1%	84	1%	(3)	-3%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**2,855**	**19%**	**2,847**	**19%**	**(9)**	**0%**
รวมสินทรัพย์	**15,045**	**100%**	**15,168**	**100%**	**123**	**1%**
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ:						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน – สุทธิ	1,573	10%	1,572	10%	(1)	0%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	407	3%	471	3%	63	16%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี – 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%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย – สุทธิ	3,422	23%	3,585	24%	163	5%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	5,676	38%	5,629	37%	(47)	-1%
หนี้สินหมุนเวียนรวม	**3,421**	**23%**	**3,585**	**24%**	**164**	**5%**
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	**5,988**	**40%**	**5,944**	**40%**	**(44)**	**1%**
หนี้สินรวม	**9,410**	**63%**	**9,529**	**63%**	**129**	**-1%**
ส่วนของเจ้าของ	**5,635**	**37%**	**5,639**	**37%**	**4**	**0.1%**
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	**15,045**	**100%**	**15,168**	**100%**	**123**	**1%**
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	**8,361**	**56%**	**8,384**	**55%**	**23**	**1%**

<u>สินทรัพย์</u>

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

<u>หนี้สิน</u>

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

ส่วนของเจ้าของ

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

3) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

หน่วย: ล้านบาท	หน่วย	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	30 มิ.ย. 69 (คำนวณระยะเวลา 6 เดือน)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	3.00	2.72	3.56	3.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.16	0.07	0.19	0.16
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด	เท่า	0.06	0.01	0.03	0.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)					
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	31.12	31.44	30.44	28.51
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	8.71	5.44	8.46	0.99
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	3.98	1.70	2.91	0.06
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.50	0.58	1.04	0.02
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)					
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์รวม	เท่า	0.16	0.11	0.12	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.11	0.08	0.09	0.02
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	3,228	4,557	3,853	10,640
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	4.95	4.07	3.93	0.52
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	74	90	93	347
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	2.74	1.52	2.12	0.45
ระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	133	240	172	406
วงจรเงินสด	วัน	3,168	4,407	3,773	10,581
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Leverage Ratio)					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.92	1.95	1.67	1.69
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	เท่า	0.12	0.09	0.13	0.15

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.00 เท่า 2.72 เท่า และ 3.56 เท่า ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ และ 3.44 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่ (ประมาณร้อยละ 95) เป็นสินค้าคงเหลือและต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ตามลักษณะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น เมื่อพิจารณาเฉพาะสินทรัพย์สภาพคล่องสูง อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ในระดับต่ำที่ 0.16 เท่า 0.07 เท่า และ

0.19 เท่า ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ และ 0.16 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสดลดลงจาก 0.06 เท่า ในปี 2566 เหลือต่ำกว่า 0.01 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เนื่องจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจาก 114 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 เหลือ 17 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้สินหมุนเวียนจำนวน 2,752 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 77 ของหนี้สินหมุนเวียนรวม เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นและส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี บริษัทฯ จึงต้องพึ่งพากระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการและการต่ออายุหรือจัดหาวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในการชำระภาระหนี้สินหมุนเวียน

<u>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</u>

อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ค่อนข้างทรงตัว อยู่ที่ร้อยละ 31.12 ร้อยละ 31.44 และร้อยละ 30.44 ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ และร้อยละ 28.51 สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งใกล้เคียงกับร้อยละ 28.16 ในงวดเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 8.71 ร้อยละ 5.44 และร้อยละ 8.46 ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ โดยในปี 2567 ลดลงตามรายได้รวมที่ลดลงจาก 2,310 ล้านบาท เป็น 1,587 ล้านบาท และปรับตัวดีขึ้นในปี 2568 จากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ กำไรสุทธิของบริษัทฯ ส่วนหนึ่งมาจากกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นรายการที่ไม่เป็นเงินสด จำนวน 227.6 ล้านบาท และ 138.9 ล้านบาท ในปี 2566 และ 2568 ตามลำดับ สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 0.99 ปรับตัวดีขึ้นจากผลขาดทุนในงวดเดียวกันของปีก่อน แม้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 28 เนื่องจากรายได้ของบริษัทฯ ส่วนใหญ่รับรู้ในช่วงครึ่งปีหลังตามจังหวะการโอนกรรมสิทธิ์

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) เท่ากับร้อยละ 3.98 ร้อยละ 1.70 และร้อยละ 2.91 และอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) เท่ากับร้อยละ 1.50 ร้อยละ 0.58 และร้อยละ 1.04 ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ ซึ่งเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับกำไรสุทธิ สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 ROE และ ROA อยู่ที่ร้อยละ 0.06 และร้อยละ 0.02 ตามลำดับ ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิ 6 เดือนโดยไม่ได้ปรับเป็นอัตราต่อปี จึงไม่สามารถเปรียบเทียบโดยตรงกับอัตราส่วนรายปีได้

<u>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</u>

อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เท่ากับ 0.16 เท่า 0.11 เท่า และ 0.12 เท่า ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับต่ำตามลักษณะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสินทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นที่ดินและต้นทุนพัฒนาโครงการ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเท่ากับ 3,228 วัน 4,557 วัน และ 3,853 วัน ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ เนื่องจากสินค้าคงเหลือของบริษัทฯ รวมถึงต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาและจะทยอยรับรู้เป็นต้นทุนขายเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ โดยในปี 2567 ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง และปรับตัวดีขึ้นในปี 2568 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 74 วัน 90 วัน และ 93 วัน และระยะเวลาการชำระหนี้เฉลี่ยเท่ากับ 133 วัน 240 วัน และ 172 วัน ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ ส่งผลให้วงจรเงินสดเท่ากับ 3,168 วัน 4,407 วัน และ 3,773 วัน ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานคำนวณจากรายได้และต้นทุนขายของงวด 6 เดือน ซึ่งเป็นช่วงที่บริษัทฯ มียอดโอนกรรมสิทธิ์ต่ำตามฤดูกาล ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย และวงจรเงินสดจึงสูงกว่าระดับรายปีอย่างมีนัยสำคัญ

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่ากับ 1.92 เท่า 1.95 เท่า และ 1.67 เท่า ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ และ 1.69 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยในปี 2568 ลดลงจากการที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 547 ล้านบาท จากการเพิ่มทุนและกำไรสุทธิของปี ประกอบกับหนี้สินรวมลดลง 492 ล้านบาท จากการไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 585 ล้านบาท

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 6.42 เท่า 3.30 เท่า และ 5.49 เท่า ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ และ 1.86 เท่า สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 เพิ่มขึ้นจาก 1.25 เท่า ในงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนไม่รวมดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ มีเงินสดจ่ายดอกเบี้ยจริงจำนวน 471 ล้านบาท 539 ล้านบาท และ 508 ล้านบาท ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ และ 230 ล้านบาท สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569

อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) เท่ากับ 0.12 เท่า 0.09 เท่า และ 0.13 เท่า ในปี 2566 – 2568 ตามลำดับ และ 0.15 เท่า สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 ซึ่งต่ำกว่า 1 เท่า เนื่องจากเงินกู้ยืมโครงการของบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินต้นเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบกับการไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด โดยในปี 2568 บริษัทฯ ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,862 ล้านบาท และไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 585 ล้านบาท บริษัทฯ จึงพึ่งพาเงินที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ร่วมกับการเบิกใช้เงินกู้ยืมใหม่จากสถาบันการเงินในการชำระคืนหนี้ที่ครบกำหนด

5.3 ประมาณการทางการเงินในปัจจุบัน

-ไม่มี-

5.4 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลต่อกำไรของบริษัทจดทะเบียน

5.4.1 ความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจหดตัว และภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูง

ท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัว จากปัจจัยเสี่ยงหลายประการ เช่น หนี้ครัวเรือน หนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ อัตราดอกเบี้ยยังทรงตัวในระดับสูง ปัญหาด้านภูมิรัฐศาสตร์ และนโยบายรัฐบาลที่ยังทยอยออกมาแก้ไขปัญหาด้านเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวให้รับกับสถานการณ์ปัจจุบัน และมีแนวโน้มว่าในปี 2569 ยังคงชะลอตัวต่อเนื่องในอัตราที่ลดลง ผู้ประกอบการจึงชะลอเปิดตัว โดยเฉพาะอาคารชุดและบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ขณะที่บ้านพรีเมียมยังเติบโตต่อเนื่อง

ตลาดบ้านพรีเมียมแม้มีความท้าทายภาวะเศรษฐกิจ ยังเติบโตหลังผู้ประกอบการปรับตัวให้ตอบสนองกับความต้องการผู้บริโภคกลุ่มผู้ที่มีกำลังซื้อสูงโดยบ้านเดี่ยวมีเปิดถึง 90% ราคามากกว่า 20 ล้านบาท ยังมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้นเพราะราคาที่ดินสูงและหายากมากขึ้น

สำหรับปีนี้ อสังหาฯ ยังเผชิญแรงกดดันหลายปัจจัยเสี่ยงทำให้ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ตั้งแต่ปี 2568เติบโตลดลง แม้จะมีมาตรการกระตุ้นอสังหาฯจากทางภาครัฐ แต่ผู้ประกอบการรวมถึงผู้บริโภคเองยังคงต้องระมัดระวังจากปัจจัยเสี่ยงภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน

จากสภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลให้การส่งเสริมการขาย หรือการทำตลาดเป็นไปค่อนข้างยาก หนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ มาตรการ LTV ที่ยุติการผ่อนผัน ทำให้ลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านกู้สินเชื่อยากขึ้น หรือได้วงเงินลดลง นอกจากนี้ยังส่งผลต่อผู้ประกอบการในเรื่องของดอกเบี้ยในส่วนที่เป็นต้นทุน ค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น ค่าที่ดินและค่าวัสดุก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น จากปัจจัยทั้งหมดนี้ จะส่งผลให้ราคาขายของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5-10 ในขณะที่ลูกค้าที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีศักยภาพในการกู้เงินที่น้อยลง

5.4.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินถือว่าเป็นปัจจัยหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การพิจารณาทำเลและที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ความง่ายต่อการเข้าถึงของสาธารณูปโภคหลัก ได้แก่ ถนน ระบบขนส่งมวลชน รถไฟฟ้า น้ำประปา และไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งทำเลที่มีศักยภาพเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ ก็เป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน

เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยหลักในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการตามแนวถนนตัดใหม่ และในแหล่งชุมชน ซึ่งเป็นที่ต้องการของผู้ประกอบการเช่นเดียวกัน ส่งผลให้เกิดการแข่งขันในการซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสูง การจัดซื้อที่ดินในทำเลที่ไม่เป็นตามแผนธุรกิจ หรือมีความเสี่ยงจากการจัดหาและจัดซื้อที่ดินที่มีราคาแพง จะส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและต้นทุนการพัฒนาโครงการและอาจทำให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการ เพื่อให้ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของบริษัท

5.4.3 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นราคาวัสดุก่อสร้าง

จากข้อมูลดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างโดยรวมของปี 2568 ยังคงสะท้อนถึงการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างในตลาดราคาวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็ก ซีเมนต์ คอนกรีต และวัสดุตกแต่งภายใน มีแนวโน้มผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อ ต้นทุนพลังงาน และภาวะอุปสงค์–อุปทานของตลาด ซึ่งการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและอัตรากำไรของบริษัทฯ หากไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

แนวโน้มในปี 2569 คาดการณ์ว่าราคาวัสดุก่อสร้างจะยังคงผันผวน โดยเฉพาะในหมวดเหล็กและซีเมนต์ที่ยังมีความต้องการไม่แน่นอนจากตลาดโลกและในประเทศการฟื้นตัวของการลงทุนในโครงการภาครัฐ รวมถึงโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ อาจเพิ่มความต้องการวัสดุก่อสร้างในบางกลุ่ม ราคาพลังงานยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการผลิตและต้นทุนวัสดุก่อสร้าง

5.4.4 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ

ปัญหาการขาดแคลนแรงงานก่อสร้างและแรงงานฝีมือยังคงเป็นปัญหาใหญ่ของธุรกิจอสังหาฯ อย่างต่อเนื่องและจากการที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรับเหมาก่อสร้าง จำนวนผู้รับจ้างเหมาและแรงงานจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินงาน โดยบริษัทฯ ได้ปรับปรุงกระบวนการจัดหาผู้รับเหมาหลัก (Main Contractor) ให้ครอบคลุมถึงการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง และปรับปรุงกระบวนการก่อสร้างให้ได้คุณภาพตามมาตรฐาน โดยบริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยง ดังนี้ 1)

จ้างเหมาผู้รับเหมา จ้างโดยครอบคลุมการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง โดยบริษัทฯ จะมุ่งเน้นการตรวจคุณภาพงานของผู้รับเหมา 2) จัดจ้างผู้รับเหมาโครงการระดับกลางถึงใหญ่เพิ่ม เพื่อเป็นทางเลือกในกระบวนการก่อสร้าง นอกจากนี้ ในการว่าจ้างผู้รับเหมาในแต่ละโครงการ บริษัทจะพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาที่เป็นพันธมิตรเป็นลำดับแรกภายใต้งบประมาณตามแผนการลงทุน และแต่ละโครงการจะก่อสร้างโดยผู้รับเหมาเพียงรายเดียวและทำสัญญาการก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey Construction Contract) และ 3) ปรับกระบวนการก่อสร้าง โดยให้ฝ่ายก่อสร้างปรับปรุง แผนการใช้วัสดุและกำหนดให้มีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันทุกเดือน เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนให้เป็นไปตามเป้าหมาย

5.4.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน

ในปีที่ผ่านมา ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญความท้าทายสำคัญ จากกำลังซื้อที่อ่อนแอลง อันเป็นผลมาจากหนี้ครัวเรือนที่สูงและสภาวะเศรษฐกิจที่เปราะบาง ขณะที่ต้นทุนในการพัฒนาปรับตัวสูงขึ้น ทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับมาตรการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวดของสถาบันการเงิน ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเผชิญแรงกดดันจากปัจจัยภายนอกจำนวนมาก นอกจากนี้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนจำนวนมากและใช้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการยาวนาน หากเงินทุนไม่เพียงพอหรือขาดสภาพคล่อง ย่อมส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ ดังนั้น การบริหารสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจึงมีความสำคัญอย่างยิ่งของการดำเนินธุรกิจ

5.4.6 ความเสี่ยงจากการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายและความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

เศรษฐกิจในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ขยายตัวในเกณฑ์ดี จากการเร่งการผลิตและการส่งออกไปยังสหรัฐอเมริกา รวมถึงการส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องตามวัฏจักรสินค้าเทคโนโลยี ส่งผลเชิงบวกต่อเนื่องไปยังภาคการผลิตและภาคบริการที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ดี ตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2568 เศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัวลง จากการที่บางอุตสาหกรรมหยุดการผลิตชั่วคราวในไตรมาสที่ 3 การส่งออกสินค้าเริ่มได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีของสหรัฐอเมริกา การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่เป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป และการบริโภคของภาคเอกชนที่มีแนวโน้มชะลอลง

ในปี 2568 ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่า ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (“กนง.”) มีมติลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลง 4 ครั้ง และให้คงอัตราดอกเบี้ย 2 ครั้ง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับตัวลดลงจากระดับร้อยละ 2.25 มาอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.25 (ข้อมูล ณ 17 ธันวาคม 2568) โดยคณะกรรมการมีความเห็นว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวลดลงจากครึ่งแรกของปี 2568 สอดคล้องกับการบริโภคภาคเอกชนที่ลดลงตามแนวโน้มรายได้ และภาคการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจาก มาตรการภาษีของสหรัฐอเมริกา ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ จากราคาพลังงานและอาหารสดที่ปรับลดลง ขณะที่แรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ยังมีจำกัด เนื่องจากเศรษฐกิจขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ ด้านภาคการเงิน สินเชื่อรวมยังหดตัว และคุณภาพ

สินเชื่อของกลุ่มเปราะบางมีแนวโน้มด้อยลง โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ที่เผชิญแรงกดดันด้านสภาพคล่องจากทั้งข้อจำกัดในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและการแข็งค่าของเงินบาท ทั้งนี้ คณะกรรมการ เห็นว่านโยบายการเงิน ยังสามารถผ่อนคลายเพิ่มเติมได้ เพื่อให้ภาวะการเงินสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและช่วยบรรเทาภาระหนี้ ของกลุ่มเปราะบาง รวมถึงช่วยเสริมประสิทธิผลของมาตรการทางการเงินและนโยบายอื่นของภาครัฐ

สำหรับบริษัทฯ ซึ่งมีการเข้าถึงแหล่งเงินทุนทั้งในรูปแบบ เงินกู้ที่มีดอกเบี้ยคงที่ และเงินกู้ที่มีดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ดังนั้น ปี 2568 การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ปรับลดลง โดยเฉพาะเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งช่วยสนับสนุนสภาพคล่องและลดภาระดอกเบี้ยในภาพรวม

สำหรับปี 2568 อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทมีความผันผวนอยู่ในระดับสูง และมีแนวโน้มแกว่งตัวในกรอบกว้าง โดยมีทั้งช่วงที่แข็งค่า จากการอ่อนค่าของเงินดอลลาร์สหรัฐและการปรับเพิ่มขึ้นของราคาทองคำ และช่วงที่เงินบาทอ่อนค่า จากความเปราะบางของเศรษฐกิจไทยและปัจจุบันด้านนโยบายของสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ ปัจจัยขับเคลื่อนสำคัญของความผันผวน ได้แก่ ทิศทางนโยบายการเงินของธนาคารกลางสหรัฐ (Fed) ความเสี่ยงจากสงครามการค้า และแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจจีน การอ่อนค่าของเงินบาทอาจส่งผลให้ต้นทุนการนำเข้าวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่การแข็งค่าของเงินบาทอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการขายโครงการให้แก่ลูกค้าชาวต่างชาติ

ในขณะที่ตลาดตราสารหนี้ นักลงทุนยังคงมีความกังวลเรื่องความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะหุ้นกู้ ส่งผลให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้ยกระดับหลักเกณฑ์การอนุญาตให้ออกและเสนอขายตราสารหนี้ รวมถึงการปรับปรุงหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูล เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์มากขึ้น โดยมีผลตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2567 ที่ผ่านมา ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากตราสารหนี้หรืออัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ อยู่ในระดับสูง ทำให้บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างเงินกู้ (Loan Portfolio) มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2567 เพื่อบริหารต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ โดยมีรายละเอียดแนบในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 One report) หน้า 72

5.5 รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

5.5.1 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2569

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิเชียร เจียกเจิม	ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2	พลเอก กู้เกียรติ ศรีนาคา	รองประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
3	นายกัมปนาท โลหเจริญวนิช	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
4	นายวีระศักดิ์ สุตัณฑวิบูลย์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5	นายศรัณย์ สุภัคศรัณย์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
6	ม.ล. ทองมกุฎ ทองใหญ่	กรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
7	นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
8	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
9	นายสุทธิกฤษฎิ์ ถนอมบูรณ์เจริญ	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง

5.5.2 รายชื่อผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2569

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นายธีรเดช เกิดสำอางค์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานปฏิบัติการ
3	นายรณชัย ไตรยสุนันท์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานออกแบบและพัฒนา
4	นายณรงค์ฤทธิ์ สุดทองคง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานสนับสนุนธุรกิจ
5	นางสาววราภรณ์ ธนาภรณ์ไพบูลย์	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน

5.5.3 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ของบริษัทฯ ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2569

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2569 สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ)
1	นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล	525,798,103	28.39
2	นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	495,423,724	26.75
3	นางวัฒนา สมวัฒนา	164,639,748	8.89
4	นางสาวลักษมี ปิยะสมบัติกุล	69,953,150	3.78
5	นายคณธัช ปิยะสมบัติกุล	69,564,750	3.76
6	นายอนุชาติ อังสุเมธางกูร	60,789,407	3.28
7	ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	58,744,469	3.17
8	นายฐานิศร คูสุวรรณ	49,213,395	2.66
9	นางสาวจิดาภา แตรตุลาการ	31,826,525	1.72
10	A/C 0182688-1008	22,500,072	1.21
	รวมจำนวนหุ้นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	**1,548,453,343**	**83.62**
11	ผู้ถือหุ้นอื่น	303,448,204	16.38
รวม		**1,851,901,547**	**100.00**

ที่มา: บริษัทฯ

5.6 **ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ**

-ไม่มี-

6. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความพอเพียงของเงินทุนหมุนเวียน**

บริษัทฯ ไม่มีแหล่งเงินทุนที่ต้องใช้ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

7. **คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดีหรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาโตตุลาการใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทฯ สำหรับงบการเงินสอบทานสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 หรือกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ แต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

8. **รายการระหว่างกันสำหรับปี 2568 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป**

บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันสำหรับช่วงปี 2568 โดยสามารถสรุปรายการหลัก ได้ดังนี้

ลำดับ	บริษัท/บุคคล	รายการระหว่างกันของบริษัทฯ	ความจำเป็นในการทำรายการ	ความสัมพันธ์
1	บริษัท ซี.พลัส เทรดดิ้ง จำกัด	บริษัทฯ และบริษัทย่อยซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในโครงการ ปี 2568: - ต้นทุนค่าก่อสร้าง 0.86 ล้านบาท - เจ้าหนี้การค้าคงเหลือ 2.97 ล้านบาท	เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ โดยราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
2	บริษัท เมโทร พาแนล จำกัด	บริษัทย่อย (บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด และบริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด) ซื้อแผ่นไม้สำหรับงานชิ้นส่วนสำเร็จรูปและคานพื้น Precast และขายวัสดุก่อสร้างประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป ปี 2568: - ต้นทุนค่าก่อสร้าง 0.11 ล้านบาท - เจ้าหนี้การค้าคงเหลือ 0.06 ล้านบาท - รายได้รับล่วงหน้าค่าสินค้า 0.08 ล้านบาท	เพื่อใช้ในงานผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป และเป็นการขายสินค้าตามการค้าปกติ โดยราคาเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	บริษัท/บุคคล	รายการระหว่างกันของบริษัทฯ	ความจำเป็นในการทำรายการ	ความสัมพันธ์
3	บริษัท สยาม เปเปอร์ เดคคอร์ จำกัด	บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ขายวัสดุก่อสร้าง ประเภทโครงสร้างสำเร็จรูป ปี 2568: - รายได้จากการขายสินค้า 0.19 ล้านบาท - รายได้รับล่วงหน้าค่าสินค้า 0.08 ล้านบาท	เป็นการขายสินค้าตามการค้าปกติของบริษัทย่อย โดยราคาซื้อขายเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
4	บริษัท เจียกเจิม จำกัด	บริษัทฯ และบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด (บริษัทย่อย) ว่าจ้างติดตั้งงานรั้วและก่อสร้างถนนคอนกรีตภายในโครงการ บริเวณที่ดินถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่ ปี 2568: - เจ้าหนี้การค้าคงเหลือ 0.36 ล้านบาท - เงินประกันผลงาน 0.31 ล้านบาท	เพื่อการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดยราคาว่าจ้างเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นบริษัทที่ผู้มีอำนาจควบคุมมีความเกี่ยวข้องกับประธานกรรมการของบริษัทฯ
5	บริษัท อินฟรา เซท จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย (บริษัท เนอวานา คอน สตรัคชั่น จำกัด และบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด) ว่าจ้างย้ายซุ้มมิเตอร์ไฟฟ้าและงานระบบไฟฟ้าใต้ดินของโครงการต่าง ๆ ปี 2568: - เงินมัดจำคงเหลือ 9.79 ล้านบาท	เพื่อการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของโครงการ โดยราคาว่าจ้างเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับประธานกรรมการและกรรมการของบริษัทฯ
6	บริษัท บียอนด์ กรีน จำกัด	บริษัทฯ และบริษัทย่อย (บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด และบริษัท เนอวานา ยู จำกัด) เช่ารถกอล์ฟ 4 ที่นั่งและ 6 ที่นั่ง ปี 2568: - ค่าเช่า 0.84 ล้านบาท - เจ้าหนี้อื่นคงเหลือ 0.64 ล้านบาท	เพื่อใช้ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ โดยค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับประธานกรรมการของบริษัทฯ
7	บริษัท เอ็มยู เอฟจี เอฟ แอนด์แอล (ประเทศไทย) จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท บีโอที ลิส (ประเทศไทย) จำกัด)	บริษัทฯ เช่าคอมพิวเตอร์ เช่าซื้อเฟอร์นิเจอร์สำนักงาน และเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร ปี 2568: - ค่าเช่า 1.28 ล้านบาท - เจ้าหนี้อื่นคงเหลือ 0.07 ล้านบาท	เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับประธานกรรมการของบริษัทฯ

ลำดับ	บริษัท/บุคคล	รายการระหว่างกันของบริษัทฯ	ความจำเป็นในการทำรายการ	ความสัมพันธ์
8	บริษัท ปิยะสมบัติ แมนชั่น จำกัด	บริษัทฯ ซื้อบัตรกำนัลห้องพักสำหรับลูกค้าและค่าอาหารสวัสดิการ ปี 2568: - ค่าสินค้า 0.08 ล้านบาท	เพื่อการส่งเสริมการขายของโครงการและสวัสดิการพนักงาน โดยราคาเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
9	นางสาวสุดาพร เตชะตันติวงศ์	บริษัท เนอวานา ยู จำกัด (บริษัทย่อย) เช่าบ้านเป็นบ้านตัวอย่างของโครงการเนอวานา ดีฟายน์ เอกมัย-รามอินทรา ปี 2568: - ค่าเช่า 0.41 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นบ้านตัวอย่างในการขายโครงการ โดยค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นญาติสนิทของผู้บริหารของบริษัทฯ
10	นายไชยวัฒน์ ไตรยสุนันท์	บริษัทฯ และบริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ว่าจ้างเป็นที่ปรึกษาคณะกรรมการของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทย่อย ปี 2568: - ค่าที่ปรึกษาและค่าตอบแทนกรรมการ 0.30 ล้านบาท	เพื่อรับคำปรึกษาด้านการบริหารงาน โดยค่าตอบแทนเป็นไปตามราคาตลาดและเงื่อนไขการค้าทั่วไป	เป็นญาติสนิทของผู้บริหารของบริษัทฯ
11	บริษัท หลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์ สปริง จำกัด	บริษัทฯ ว่าจ้างเป็นที่ปรึกษาทางการเงินและผู้ประสานงานการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2565 และ 1/2566 ปี 2568: - ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ (ตัดจำหน่าย) 0.72 ล้านบาท	เพื่อการระดมทุนผ่านการออกหุ้นกู้ โดยค่าบริการเป็นไปตามเงื่อนไขทั่วไป	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท หลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์ สปริง จำกัด เป็นผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ
12	นายฉัตรชัย ปิยะสมบัติกุล	บริษัทฯ กู้ยืมเงินโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ปี 2568: - เงินกู้ยืมระยะสั้น 35.00 ล้านบาท - ดอกเบี้ยจ่าย 1.41 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ โดยอัตราดอกเบี้ยมีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดหุ้นกู้	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
13	นางสาวลักษมี ปิยะสมบัติกุล	บริษัทฯ กู้ยืมเงินโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ปี 2568: - เงินกู้ยืมระยะสั้น 65.00 ล้านบาท - ดอกเบี้ยจ่าย 2.50 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ โดยอัตราดอกเบี้ยมีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดหุ้นกู้	เป็นญาติสนิทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

ลำดับ	บริษัท/บุคคล	รายการระหว่างกันของบริษัทฯ	ความจำเป็นในการทำรายการ	ความสัมพันธ์
14	นายวรชาติ ปียะสมบัติกุล	บริษัทฯ กู้ยืมเงินโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ปี 2568: - เงินกู้ยืมระยะสั้น 15.00 ล้านบาท - ดอกเบี้ยจ่าย 0.75 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ โดยอัตราดอกเบี้ยมีความสมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดหุ้นกู้	เป็นญาติสนิทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
15	นางจันทนา ปียะสมบัติกุล	บริษัทฯ กู้ยืมเงินโดยออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ปี 2568: - เงินกู้ยืมระยะสั้น 10.00 ล้านบาท - ดอกเบี้ยจ่าย 0.64 ล้านบาท	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ โดยอัตราดอกเบี้ยมีความสมเหตุสมผล เมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดหุ้นกู้	เป็นญาติสนิทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

9. สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญ

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) หน้า 51 โดยสามารถดาวน์โหลดได้บนเว็บไซต์ของบริษัท https://www.nirvanadevelopment.co.th/th

10. บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวของบริษัทฯ ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียจึงไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ในวาระที่ 1 เกี่ยวกับการพิจารณาและอนุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	อัตราการถือหุ้น (ร้อยละ)
นายศรศักดิ์ สมวัฒนา	495,423,724	26.75%
นางวัฒนา สมวัฒนา	164,639,748	8.89%
นายศราวุธ สมวัฒนา	8,038,650	0.43%
นางจุฑามาศ สมวัฒนา	125,786	0.01%
รวม	**668,227,908**	**36.08%**

หมายเหตุ: ข้อมูลผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 2 พฤศจิกายน 2569

1) นางวัฒนา สมวัฒนา เป็นมารดาของนายศรศักดิ์ สมวัฒนา

2) นายศราวุธ สมวัฒนา เป็นญาติสนิทของนายศรศักดิ์ สมวัฒนา

3) นายจุฑามาศ สมวัฒนา เป็นภรรยาของของนายศรศักดิ์ สมวัฒนา

ทั้งนี้ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ของบริษัทฯ ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2569 ข้อมูลของบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 1 ข้างต้น มาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในวันที่ 2 พฤศจิกายน 2569

11. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่ระบุถึงความสมเหตุสมผลและประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ เมื่อเปรียบเทียบกับการตกลงเข้าทำรายการบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ**

จากมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2569 คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่มีแผนพัฒนาที่ดินดังกล่าวในระยะเวลาอันใกล้ ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินเปล่าในบริเวณใกล้เคียงอยู่แล้วหลายแห่ง การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ ลดภาระต้นทุนทางการเงิน และเสริมสภาพคล่องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและแผนขยายธุรกิจในอนาคต

นอกจากนี้ ก่อนการเจรจากับผู้ซื้อ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอขายที่ดินแก่บุคคลภายนอกตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2569 อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีผู้แสดงความประสงค์เข้าซื้อที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับราคาตลาด โดยพิจารณาอ้างอิงจากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประกอบกับเงื่อนไขการซื้อขายมีความเหมาะสมและเป็นไปตามหลักปฏิบัติทางการค้าทั่วไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ (โดยไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเมื่อเปรียบเทียบกับการจำหน่ายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกที่เป็นอิสระแล้ว เห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับข้อเสนอซื้อในราคาที่สอดคล้องกับราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ขณะที่การรอจำหน่ายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกยังมีความไม่แน่นอนทั้งในด้านระยะเวลาการจำหน่าย ราคาซื้อขายที่อาจได้รับ และเงื่อนไขการทำธุรกรรม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายที่ดินไปใช้ประโยชน์ได้ตามแผนที่กำหนด ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทฯ จึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เหมาะสม และเป็นธรรมต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น แม้เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันก็ตาม

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติเห็นชอบให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

12. **ความเห็นของคณะกรรมการการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

-ไม่มี-

13. **แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้มอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น**

ข้อมูลกรรมการตรวจสอบเพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นปรากฏตามรายชื่อกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารแนบลำดับที่ 6 ของหนังสือเชิญประชุมวิผู้ถือหุ้นสามัญครั้งที่ 1/2569