

รายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน))

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.10 นโยบายการบัญชีเรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.4 เรื่องการใช้วิจรณ์ญาณและการประมาณการ และการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการใช้การประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกและหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1,310.13 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 8.91 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินรวม โดยได้บันทึกส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมที่ได้ประเมินใหม่เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 227.62 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</p> <p>กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ผู้ประเมินอิสระซึ่งประเมินด้วยวิธีราคาตลาด (Market approach) สำหรับที่ดิน และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost approach) สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้บริหารได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินแล้ว โดยผู้ประเมินอิสระมีการใช้ข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการ</p>	<p>การตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า รวมถึงข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาอิสระ • ประเมินคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระว่าเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีความเป็นอิสระ และเป็นผู้ประเมินที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ • ประเมินราคาตลาดเริ่มแรกก่อนที่จะปรับปรุงราคาด้วยข้อสมมติฐานโดยตรวจกับแหล่งที่มาของข้อมูลที่เกี่ยวข้องถึงในรายงานประเมิน • สอบถามผู้ประเมินราคาถึงที่มาของข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • เปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมกับราคาตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และตรวจความถูกต้องของการบันทึกบัญชี

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>กำหนดข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลพื้นฐานดังกล่าวได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง ขนาดและลักษณะของแปลงที่ดิน สภาพที่ดินภายในแปลง ศักยภาพในการพัฒนาหรือการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน สภาพคล่องด้านการซื้อขาย และการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>	
<p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท และวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของข้อมูลและข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม</p>	

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้อื่นที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- การได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ
เป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามี
เหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้
ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบ
การเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่อง
เหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือใน
สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ
ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะ
จากการสื่อสารดังกล่าว



(อุดม ธนุรัตน์พงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8501

บริษัท พีเคเอฟ ออดิท (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
				(บาท)	
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	254,717,159	295,476,661	123,031,154	67,495,681
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	408,877,169	397,788,828	37,027,671	98,589,348
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	2,196,368	555,700	898,854,434	681,748,229
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	14,500,000	-	3,812,387,695	4,330,585,695
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	15	-	241,500,000	-	91,500,000
สินค้าคงเหลือ	8	2,488,667,352	2,168,190,066	451,636,926	665,477,397
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9	9,015,444,173	7,704,546,481	1,336,922,333	1,294,249,449
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา					
- มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	10	13,922,703	41,699,879	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11	15,450,715	17,644,748	800,982	800,982
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,213,775,639	10,867,402,363	6,660,661,195	7,230,446,781
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	14	14,935,708	43,974,850	4,404,803	23,787,120
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,265,746,257	789,199,100
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	16,080,652	17,649,158	206,290,000	206,290,000
ที่ดินรอการพัฒนา	16	30,399,498	30,859,898	-	-
ขสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	1,310,131,858	1,321,579,000	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18	267,062,801	348,339,314	147,379,235	153,951,723
สินทรัพย์สิทธิการใช้	19	270,121,593	283,505,836	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	20	10,916,925	16,237,950	10,857,711	16,076,391
ค่าความนิยม	21	331,504,909	331,504,909	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	153,300,699	169,920,794	60,128,918	76,280,848
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22	84,669,129	70,319,083	34,596,102	24,852,945
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,489,123,772	2,633,890,792	1,729,403,026	1,290,438,127
รวมสินทรัพย์		14,702,899,411	13,501,293,155	8,390,064,221	8,520,884,908

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	25	1,028,524,819	1,844,020,424	569,178,795	1,625,776,733
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	24	642,208,678	359,943,245	74,749,529	64,665,087
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	4,732,154	889,108	147,060,426	28,148,177
เจ้าหนี้ค่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		631,982,000	115,800,000	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	176,549,056	283,756,228	14,040,000	14,040,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26	915,054	1,941,811	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	10,000,000	-	1,151,269,600	350,000,000
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27	1,343,291,894	1,395,125,899	1,343,291,894	1,395,125,899
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		9,804,496	37,450,065	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		92,306,713	88,429,641	10,118,741	10,770,175
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		67,435,119	84,482,360	24,342,575	21,526,110
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - เงินรับล่วงหน้า					
ตามสัญญาก่อสร้าง	10	17,727,259	38,168,896	-	25,800
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		47,534,052	22,005,493	19,368,236	12,755,755
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,073,011,294	4,272,013,170	3,353,419,796	3,522,833,736
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้ค่าที่ดินระยะยาว					
		-	631,982,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25	4,720,161,901	2,220,714,503	161,956,606	50,110,000
หุ้นกู้	27	480,517,444	644,344,662	480,517,444	644,344,662
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	211,258,252	166,895,907	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	26	139,835,216	140,750,270	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	28	29,168,336	29,025,979	25,945,089	24,600,113
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		7,122,028	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,588,063,177	3,833,713,321	668,419,139	719,054,775
รวมหนี้สิน		9,661,074,471	8,105,726,491	4,021,838,935	4,241,888,511

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
				(บาท)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน	29				
หุ้นสามัญ 1,750,749,256 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,750,749,256		1,750,749,256	
หุ้นสามัญ 1,775,750,021 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,775,750,021		1,775,750,021
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,553,175,537 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,553,175,537		1,553,175,537	
หุ้นสามัญ 1,553,174,254 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,553,174,254		1,553,174,254
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	29	1,251,363,378	1,251,361,486	5,072,397,059	5,072,395,167
ส่วนเกินทุนจากการซื้อธุรกิจ		1,589,337,148	1,589,337,148	-	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	(135,645,750)	-	-	-
ส่วนลดมูลค่าหุ้นจากการรวมธุรกิจ					
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน		-	-	(2,490,187,463)	(2,490,187,463)
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		-	-	2,588,050	2,588,050
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	30	59,484,194	57,252,304	42,468,090	40,236,200
ยังไม่ได้จัดสรร		724,048,361	614,366,730	187,784,013	100,790,189
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		5,041,762,868	5,065,491,922	4,368,225,286	4,278,996,397
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		62,072	330,074,742	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,041,824,940	5,395,566,664	4,368,225,286	4,278,996,397
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		14,702,899,411	13,501,293,155	8,390,064,221	8,520,884,908

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(บาท)	
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,787,678,759	2,301,724,647	445,210,148	250,131,124
รายได้จากการก่อสร้าง	216,176,529	267,532,322	-	175,720
รายได้อื่น	33 78,104,681	152,224,235	675,697,981	542,766,573
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17 227,616,259	6,475,000	-	-
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	49,626	719,840	-	6,447
รวมรายได้	2,309,625,854	2,728,676,044	1,120,908,129	793,079,864
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,208,684,030	1,491,409,726	364,610,093	225,718,795
ต้นทุนการก่อสร้าง	171,535,025	223,779,805	-	174,631
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	315,095,710	338,498,367	99,369,995	80,180,984
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	247,282,977	255,795,736	195,749,498	189,848,396
รวมค่าใช้จ่าย	1,942,597,742	2,309,483,634	659,729,586	495,922,806
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	367,028,112	419,192,410	461,178,543	297,157,058
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13 (8,242,432)	(3,025,229)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(64,308,286)	(131,827,957)	(264,981,104)	(251,301,472)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	294,477,394	284,339,224	196,197,439	45,855,586
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	34 (82,498,674)	(57,145,240)	(16,151,931)	(1,217,795)
กำไรสำหรับปี	211,978,720	227,193,984	180,045,508	44,637,791

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(บาท)	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่				
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	4,014,264	4,998,844	2,370,661	3,773,798
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	4,014,264	4,998,844	2,370,661	3,773,798
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	215,992,984	232,192,828	182,416,169	48,411,589
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	201,089,983	201,028,253	180,045,508	44,637,791
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	10,888,737	26,165,731	-	-
กำไรสำหรับปี	211,978,720	227,193,984	180,045,508	44,637,791
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	205,104,247	206,027,097	182,416,169	48,411,589
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	10,888,737	26,165,731	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	215,992,984	232,192,828	182,416,169	48,411,589
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	35			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.13	0.13	0.12	0.03
จำนวนหุ้นสามัญด้วยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,553,174,895	1,553,174,254	1,553,174,895	1,553,174,254

บริษัท เอนอวา ดิจิตอลแมนซ์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เอนอวา ดิจิ จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการซื้อธุรกิจ	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ			งบการเงินรวม			รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้น ส่วนอื่นของ ผู้ถือหุ้น
				ส่วนเกินส่วน ขาด	กำไรสะสม		ส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ของผู้ถือหุ้น ส่วนอื่นของ ผู้ถือหุ้น	
					ส่วนเกินส่วน ขาด	กำไรสะสม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,380,600,017	1,251,361,486	1,589,337,148	-	46,648,118	610,693,821	4,878,640,590	303,908,825	5,182,549,415	
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	10,604,186	(10,604,186)	-	-	-	
สำรองตามกฎหมาย	172,574,237	-	-	-	-	(172,574,237)	-	-	-	
หุ้นปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(19,175,765)	(19,175,765)	-	(19,175,765)	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	(114)	
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	300	
การจัดตั้งบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	300	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	206,027,097	206,027,097	26,165,731	232,192,828	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,553,174,254	1,251,361,486	1,589,337,148	-	57,252,304	614,365,730	5,065,491,922	330,074,742	5,395,566,664	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,553,174,254	1,251,361,486	1,589,337,148	-	57,252,304	614,365,730	5,065,491,922	330,074,742	5,395,566,664	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น										
เงินหมุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	1,283	1,892	-	-	-	-	3,175	-	3,175	
เพิ่มทุนจากสิทธิซื้อหุ้น	1,283	1,892	-	-	-	-	3,175	-	3,175	
รวมเงินหมุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	(135,645,750)	(135,645,750)	(340,901,407)	(476,547,157)	
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม โดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-	-	-	(135,645,750)	(135,645,750)	(340,901,407)	(476,547,157)	
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	1,283	1,892	-	-	-	(135,645,750)	(135,645,750)	(340,901,407)	(476,543,982)	
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	2,231,890	(2,231,890)	-	-	-	
โอนกำไรสะสมที่ถึงไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	(63,190,726)	(63,190,726)	-	(63,190,726)	
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	205,104,247	205,104,247	10,888,737	215,992,984	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,553,175,537	1,251,363,378	1,589,337,148	(135,645,750)	59,484,194	724,043,361	5,041,762,868	62,072	5,041,824,940	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,553,175,537	1,251,363,378	1,589,337,148	(135,645,750)	59,484,194	724,043,361	5,041,762,868	62,072	5,041,824,940	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	หมายเหตุ	ส่วนเกินทุน		ส่วนลดมูลค่าหุ้น		กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
		ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	ส่วนลดมูลค่าหุ้นจากการรวมธุรกิจ	ส่วนลดมูลค่าหุ้นจากการรวมธุรกิจ	กำไรสะสมแล้ว -	กำไรสะสม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		1,380,600,017	5,072,395,167	2,588,050	(2,490,187,463)	29,632,014	254,732,788	4,249,760,573
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
สำรองตามกฎหมาย	30	-	-	-	-	10,604,186	(10,604,186)	-
หุ้นปันผลจ่าย	36	172,574,237	-	-	-	-	(172,574,237)	-
เงินปันผลจ่าย	36	-	-	-	-	-	(19,175,765)	(19,175,765)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	48,411,589	48,411,589
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		1,553,174,254	5,072,395,167	2,588,050	(2,490,187,463)	40,236,200	100,790,189	4,278,996,397
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		1,553,174,254	5,072,395,167	2,588,050	(2,490,187,463)	40,236,200	100,790,189	4,278,996,397
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น								
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		1,283	1,892	-	-	-	-	3,175
เพิ่มทุนจากสิทธิซื้อหุ้น		1,283	1,892	-	-	-	-	3,175
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		1,283	1,892	-	-	-	-	3,175
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		1,283	1,892	-	-	-	-	3,175
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
สำรองตามกฎหมาย	30	-	-	-	-	2,231,890	(2,231,890)	-
เงินปันผลจ่าย	36	-	-	-	-	-	(93,190,455)	(93,190,455)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	182,416,169	182,416,169
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		1,553,175,537	5,072,397,059	2,588,050	(2,490,187,463)	42,468,090	187,784,013	4,368,225,286

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้