

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และของเฉพาะบริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและค่าความนิยม อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.9 นโยบายการบัญชีเรื่องเงินลงทุนในบริษัทย่อย หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.12 ค่าความนิยม หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.4 เรื่องการใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ และประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและค่าความนิยมเกี่ยวกับการใช้ข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 เรื่องค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1,464.69 ล้านบาท แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ และค่าความนิยม จำนวน 331.50 ล้านบาท แสดงอยู่ในงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้บริหารได้จัดทำ การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและค่าความนิยมโดย 1. คำนวณกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีการคิดลดกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลา 5 ปีข้างหน้าและคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนเป็นอัตราคิดลด	การตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • ได้รับประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัท และได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการจัดทำประมาณการดังกล่าว • สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด เช่น ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้น และอัตราคิดลดที่ใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน โดยคำนึงถึงความอ่อนไหวของสมมติฐานดังกล่าวที่มีผลต่อมูลค่าของค่าความนิยม • ทดสอบความถูกต้องของการคำนวณและพิจารณาถึงความเหมาะสมของกระแสเงินสดที่รวมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ และ • เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและแผนธุรกิจ และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
2. เปรียบเทียบผลลัพธ์ของกระแสเงินสดคิดลดกับมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละหน่วย กระแสเงินสดคิดลดของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดถูกใช้เพื่อประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและค่าความนิยมของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด จากการทดสอบการด้อยค่าประจำปี ผู้บริหารสรุปว่าไม่มีค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและค่าความนิยมที่ต้องบันทึกในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประมาณการกระแสเงินสด ซึ่งอ้างอิงสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีผลมาจากการคาดการณ์สถานะตลาดและประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอนาคตกำไรขั้นต้นและอัตราคิดลดที่ใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน	
การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.10 นโยบายการบัญชีเรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.4 เรื่องการใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ และการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการใช้การประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกและหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1,685.64 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 11 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินรวม	การตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า รวมถึงข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาอิสระ • ประเมินคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระว่าเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีความเป็นอิสระ และเป็นผู้ประเมินที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ • ประเมินราคาตลาดเริ่มแรกก่อนที่จะปรับปรุงราคาด้วยข้อสมมติฐานโดยตรวจกับแหล่งที่มาของข้อมูลที่เกี่ยวข้องถึงในรายงานประเมิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
โดยกลุ่มบริษัทได้บันทึกส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมที่ได้ประเมินใหม่เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 93.89 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ผู้ประเมินอิสระซึ่งประเมินด้วยวิธีราคาตลาด (Market approach) สำหรับที่ดิน และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost approach) สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้บริหารได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินแล้ว โดยผู้ประเมินอิสระมีการใช้ข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลพื้นฐานดังกล่าวได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง ขนาดและลักษณะของแปลงที่ดิน สภาพที่ดินภายในแปลง ศักยภาพในการพัฒนาหรือการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน สภาพคล่องด้านการซื้อขาย และการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท และวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของข้อมูลและข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม	• สอบถามผู้ประเมินราคาถึงที่มาของข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • เปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมกับราคาตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และตรวจสอบความถูกต้องของการบันทึกบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(อุดม ธนรัตน์พงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8501

บริษัท พีเคเอฟ ออดิท (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สินทรัพย์	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
				(บาท)	
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	33,241,461	254,717,159	6,600,288	123,031,154
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6	275,017,204	408,877,169	16,117,376	37,027,671
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	12,356,590	2,196,368	1,218,846,704	898,854,434
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	30,400,000	14,500,000	3,510,309,398	3,812,387,695
สินค้าคงเหลือ	7	2,236,963,072	2,488,667,352	523,697,170	451,636,926
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	8	9,609,157,148	9,015,444,173	1,250,083,728	1,336,922,333
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา					
- มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	9	2,407,684	13,922,703	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	16,837,493	15,450,715	800,982	800,982
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,216,380,652	12,213,775,639	6,526,455,646	6,660,661,195
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	13	6,480,781	14,935,708	2,632,621	4,404,803
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	1,464,686,557	1,265,746,257
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	7,107,375	16,080,652	206,290,000	206,290,000
ที่ดินรอการพัฒนา	14	30,399,498	30,399,498	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	1,685,639,392	1,310,131,858	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	232,476,721	267,062,801	139,594,961	147,379,235
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	244,762,520	270,121,593	9,210,872	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	18	9,051,585	10,916,925	9,020,303	10,857,711
ค่าความนิยม	19	331,504,909	331,504,909	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21	135,801,528	153,300,699	48,748,281	60,128,918
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20	89,759,928	84,669,129	36,975,981	34,596,102
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,772,984,237	2,489,123,772	1,917,159,576	1,729,403,026
รวมสินทรัพย์		14,989,364,889	14,702,899,411	8,443,615,222	8,390,064,221

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
		(บาท)			
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	23	1,813,376,731	1,028,524,819	1,733,920,088	569,178,795
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	623,095,907	642,208,678	65,090,966	74,749,529
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	7,782,799	4,732,154	235,490,933	147,060,426
เจ้าหนี้ค่าที่ดินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	631,982,000	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	1,151,163,810	176,549,056	14,040,000	14,040,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	2,501,004	915,054	1,712,890	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	60,000,000	10,000,000	607,935,000	1,151,269,600
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	583,085,544	1,343,291,894	583,085,544	1,343,291,894
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		412,546	9,804,496	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		102,656,321	92,306,713	8,747,516	10,118,741
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		82,247,417	67,435,119	31,288,438	24,342,575
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - เงินรับล่วงหน้า					
ตามสัญญาก่อสร้าง	9	9,799,957	17,727,259	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		58,130,685	47,534,052	26,954,852	19,368,236
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,494,252,721	4,073,011,294	3,308,266,227	3,353,419,796
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23	5,005,640,050	4,720,161,901	136,256,069	161,956,606
หุ้นกู้	25	-	480,517,444	-	480,517,444
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21	229,204,525	211,258,252	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	121,388,592	139,835,216	7,644,074	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	26	33,322,468	29,168,336	29,991,794	25,945,089
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		17,718,008	7,122,028	1,220,000	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,407,273,643	5,588,063,177	175,111,937	668,419,139
รวมหนี้สิน		9,901,526,364	9,661,074,471	3,483,378,164	4,021,838,935

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
		(บาท)			
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน	27				
หุ้นสามัญ 1,750,749,256 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,750,749,256	1,750,749,256	1,750,749,256	1,750,749,256
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,553,175,544 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,553,175,544		1,553,175,544	
หุ้นสามัญ 1,553,175,537 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,553,175,537		1,553,175,537
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	27	1,251,363,389	1,251,363,378	5,072,397,070	5,072,397,059
ส่วนเกินทุนจากการซื้อธุรกิจ		1,589,337,148	1,589,337,148	-	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	(135,645,750)	(135,645,750)	-	-
ส่วนลดมูลค่าหุ้นจากการรวมธุรกิจ					
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน		-	-	(2,490,187,463)	(2,490,187,463)
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		-	-	2,588,050	2,588,050
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	28	100,111,661	59,484,194	83,095,557	42,468,090
ยังไม่ได้จัดสรร		729,374,921	724,048,632	739,168,300	187,784,013
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		5,087,716,913	5,041,763,139	4,960,237,058	4,368,225,286
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		121,612	61,801	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,087,838,525	5,041,824,940	4,960,237,058	4,368,225,286
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
		14,989,364,889	14,702,899,411	8,443,615,222	8,390,064,221

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,383,973,033	1,787,678,759	102,854,918	445,210,148
รายได้จากการก่อสร้าง	47,262,188	216,176,529	-	-
รายได้อื่น	31 72,652,693	78,104,681	1,078,314,241	675,697,981
กำไรจากการปรับมูลค่าที่ดิน				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15 93,887,050	227,616,259	-	-
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	330,514	49,626	-	-
รวมรายได้	1,598,105,478	2,309,625,854	1,181,169,159	1,120,908,129
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	948,835,363	1,208,684,030	86,743,681	364,610,093
ต้นทุนการก่อสร้าง	35,910,771	171,535,025	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	193,567,752	315,095,710	50,462,845	99,369,995
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	192,698,378	247,282,977	173,136,095	195,749,498
รวมค่าใช้จ่าย	1,371,012,264	1,942,597,742	310,342,621	659,729,586
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	227,093,214	367,028,112	870,826,538	461,178,543
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12 (15,317,210)	(8,242,432)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(79,594,918)	(64,308,286)	(226,942,066)	(264,981,104)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	132,181,086	294,477,394	643,884,472	196,197,439
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	32 (45,910,993)	(82,498,674)	(11,380,637)	(16,151,931)
กำไรสำหรับปี	86,270,093	211,978,720	632,503,835	180,045,508

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
			(บาท)	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่				
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	66,738	4,014,264	(109,517)	2,370,661
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	66,738	4,014,264	(109,517)	2,370,661
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	86,336,831	215,992,984	632,394,318	182,416,169
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	86,269,582	201,089,983	632,503,835	180,045,508
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	511	10,888,737	-	-
กำไรสำหรับปี	86,270,093	211,978,720	632,503,835	180,045,508
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	86,336,320	205,104,247	632,394,318	182,416,169
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	511	10,888,737	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	86,336,831	215,992,984	632,394,318	182,416,169
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	33			
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.06	0.13	0.41	0.12
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,553,175,540	1,553,174,895	1,553,175,540	1,553,174,895

บริษัท เนอวาบา ดิวเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการซื้อธุรกิจ	ส่วนต่างทุน		กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ไม่มี อำนาจควบคุม ผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จากการเปลี่ยนแปลง สัดส่วนเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	จัดสรรแล้ว - สำรองตาม กฎหมาย (บาท)	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการซื้อธุรกิจ			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,553,174,254	1,251,361,486	1,589,337,148	-	57,252,304	614,366,730	5,065,491,922	330,074,742	5,395,566,664	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น เพิ่มทุนจากสิทธิผู้ถือหุ้น รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	1,283	1,892	-	-	-	-	3,175	-	3,175	
	1,283	1,892	-	-	-	-	3,175	-	3,175	
	-	-	-	(135,645,750)	-	-	(135,645,750)	(340,901,407)	(476,547,157)	
	1,283	1,892	-	(135,645,750)	-	-	(135,642,575)	(340,901,407)	(476,543,982)	
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี สำรองตามกฎหมาย เงินปันผลจ่าย เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อย กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	-	-	-	2,231,890	(2,231,890)	-	-	-	
	-	-	-	-	-	(93,190,455)	(93,190,455)	-	(93,190,455)	
	-	-	-	-	-	-	-	(271)	(271)	
	-	-	-	-	-	205,104,247	205,104,247	10,888,737	215,992,984	
	1,553,175,537	1,251,363,378	1,589,337,148	(135,645,750)	59,484,194	724,048,632	5,041,763,139	61,801	5,041,824,940	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดิวเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินรวม									
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการซื้อธุรกิจ	ส่วนค่าว่าทุน จากการเปลี่ยนแปลง สัดส่วนเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วน ได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ผู้ถือหุ้น	
					จัดสรรแล้ว -				
					สำรองตาม กฎหมาย (บาท)				
	1,553,175,537	1,251,363,378	1,589,337,148	(135,645,750)	59,484,194	724,048,632	5,041,763,139	61,801	5,041,824,940
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 (จัดประเภทใหม่)									
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น									
เงินหมุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น									
	7	11	-	-	-	-	18	-	18
	-	-	-	-	-	-	-	59,700	59,700
	7	11	-	-	-	-	18	59,700	59,718
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
28	-	-	-	-	40,627,467	(40,627,467)	-	-	-
34	-	-	-	-	-	(40,382,564)	(40,382,564)	-	(40,382,564)
	-	-	-	-	-	-	-	(400)	(400)
	-	-	-	-	-	86,336,320	86,336,320	511	86,336,831
	1,553,175,544	1,251,363,389	1,589,337,148	(135,645,750)	100,111,661	729,374,921	5,087,716,913	121,612	5,087,838,525
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567									

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ให้หุ้นเป็นเกณฑ์	ส่วนลดมูลค่าหุ้น			กำไรสะสม		
				จากการรวมธุรกิจ	ภายใต้การควบคุม เดียวกัน	(บาท)	จัดสรรแล้ว -	สำรองตาม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
							กฎหมาย		
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									
เพิ่มทุนจากสิทธิซื้อหุ้น									
	1,283	1,892	-	-	-	-	-	-	3,175
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น									
	1,283	1,892	-	-	-	-	-	-	3,175
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น									
	1,283	1,892	-	-	-	-	-	-	3,175
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
28	-	-	-	-	-	-	2,231,890	(2,231,890)	-
34	-	-	-	-	-	-	-	(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

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ให้หุ้นเป็นเกณฑ์	ส่วนลดมูลค่าหุ้น			กำไรสะสม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				จากการรวมธุรกิจ	จัดสรรแล้ว -	สำรองตาม กฎหมาย		
				ภายใต้การควบคุม เดียวกัน		ยังไม่ได้จัดสรร		
				(บาท)				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น								
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น								
เพิ่มทุนจากสิทธิผู้ถือหุ้น								
	7	11	-	-	-	-		18
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	7	11	-	-	-	-		18
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	7	11	-	-	-	-		18
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	40,627,467	(40,627,467)		-
เงินปันจ่าย	-	-	-	-	-	(40,382,564)		(40,382,564)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	632,394,318		632,394,318
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,553,175,544	5,072,397,070	2,588,050	(2,490,187,463)	83,095,557	739,168,300		4,960,237,058

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
		(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับปี		132,181,086	294,477,394	643,884,472	196,197,439
รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)					
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	30	51,135,462	54,074,334	14,146,929	13,681,614
ขาดทุนด้านเครดิต	30	2,904,220	-	-	-
ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	30	3,360,953	25,432,256	2,754,163	12,706,615
กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	(93,887,050)	(227,616,259)	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า		(3,530,575)	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์		(77,804)	220,418	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์		8,502,284	356,028	5,823	56,218
ขาดทุนจากมูลค่าสินค้าลดลง	7	17,507,572	1,891,213	-	1,891,213
ภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	26	4,220,870	4,311,581	3,937,188	3,870,597
ดอกเบี้ยรับ	31	(2,769,148)	(3,232,538)	(240,708,025)	(258,070,089)
เงินปันผลรับ	4, 11	-	-	(609,999,600)	(178,279,729)
ต้นทุนทางการเงิน		79,594,918	64,308,286	226,942,066	264,981,104
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	15,317,210	8,242,432	-	-
ตัดรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง					
ในเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	(6,343,933)	(6,673,926)	-	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	25	11,952,890	20,889,090	11,952,890	20,889,090
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม		1,838,307	7,916,076	165,977	5,864,134
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	31	(5,975,313)	(10,261,000)	(2,309,713)	(100,000)
รายได้จากเงินประกันผลงาน	31	-	(6,456,226)	-	(732,625)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง					
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		215,931,949	227,879,159	50,772,170	82,955,581
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		131,494,111	(131,678,272)	18,156,131	(14,192,200)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(7,872,661)	(1,640,668)	(79,721,458)	26,664,983
สินค้าคงเหลือ		234,196,709	(249,504,974)	(86,354,833)	211,949,259
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์		(138,517,377)	(641,387,450)	105,753,337	(38,755,298)
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ		11,515,019	27,777,176	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(1,386,778)	2,194,033	-	441,897
ที่ดินรอการพัฒนา		-	460,400	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,081,998	1,557,053	461,190	-

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
			(บาท)	
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(17,615,967)	281,716,659	(12,549,676)	(21,723,127)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,050,644	3,843,046	9,676,860	93,577,270
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	(631,982,000)	(115,800,000)	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	10,349,608	10,333,296	(1,371,226)	81,191
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	20,787,611	(6,786,241)	9,255,576	2,916,465
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	(7,927,302)	(20,441,636)	-	(25,800)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(154,960)	-	(154,960)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,596,629	25,528,557	7,586,621	6,612,476
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,595,980	7,122,026	1,220,000	-
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(154,701,827)	(578,982,796)	22,884,692	350,347,737
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(539,353,097)	(471,324,045)	(150,958,211)	(244,318,471)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(29,086,380)	(66,160,945)	(2,841,069)	(10,185,055)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายรับคืน	2,056,087	1,092,042	-	-
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(721,085,217)	(1,115,375,744)	(130,914,588)	95,844,211
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ลดลงในเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	8,454,927	29,039,142	1,772,182	19,382,317
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	986,843,495	2,781,518,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	(15,900,000)	(684,765,198)	(2,263,320,000)
เงินสดรับจากเงินปันผลจากบริษัทย่อย	4, 11	-	609,999,600	178,279,729
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	(281,620,484)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์		77,851	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์		(8,216,747)	(486,278)	(1,935,752)
เงินสดจ่ายชำระค่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		(1,906,233)	(1,906,233)	(10,910)
เงินสดจ่ายสำหรับการเพิ่มทุนในเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	(198,940,300)	(138,083,869)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ		481,587	437,213	12,945,202
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(298,629,099)	(172,532,633)	712,954,481	588,774,717

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
				(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เพิ่มขึ้นในเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		2,756,795,530	1,654,489,268	1,788,938,467	1,215,776,555
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(1,971,943,618)	(2,122,045,663)	(624,197,175)	(2,102,045,663)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	50,000,000	10,000,000	313,012,485	791,519,600
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	(856,347,085)	(140,250,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		2,142,963,590	3,521,997,243	42,093,485	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(884,708,993)	(1,481,781,424)	(67,960,000)	(63,516,017)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน		-	(3,830,878)	-	(830,340)
เงินสดจ่ายในหนี้สินตามสัญญาเช่า	24	(1,867,961)	(1,941,811)	(951,706)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	25	200,000,000	1,385,000,000	200,000,000	1,385,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	25	(2,676,684)	(21,550,312)	(2,676,684)	(21,550,313)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	25	(1,450,000,000)	(1,600,000,000)	(1,450,000,000)	(1,600,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจากสิทธิซื้อหุ้น		18	3,178	18	3,178
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจากส่วนของผู้มีส่วนได้เสีย					
ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		59,700	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	34	(40,382,564)	(93,190,455)	(40,382,564)	(93,190,455)
จ่ายเงินปันผลให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(400)	(271)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		798,238,618	1,247,148,875	(698,470,759)	(629,083,455)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(221,475,698)	(40,759,502)	(116,430,866)	55,535,473
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด		254,717,159	295,476,661	123,031,154	67,495,681
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด		33,241,461	254,717,159	6,600,288	123,031,154
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
เจ้าหนี้ซื้อสินทรัพย์		130,142	120,429	-	-
เจ้าหนี้ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1,040,761	-	1,040,761	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น		10,308,670	-	10,308,670	-
โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปเป็น					
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		-	22,553,471	-	-
โอนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่นเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	91,500,000
โอนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
เพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	241,500,000	-	150,000,000
โอนดอกเบี้ยค้างรับเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	96,963,288	-	64,400,959
รับโอนดอกเบี้ยค้างจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	32,562,329
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็น					
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์		-	283,774,000	-	-