

## 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 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p><b>การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และค่าความนิยม</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.9 นโยบายการบัญชีเรื่องเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.12 ค่าความนิยม หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.4 เรื่องการใช้วิจาร์ณญาณและการประมาณการ และประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และค่าความนิยมเกี่ยวกับการใช้ข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 เงินลงทุนในการร่วมค้า และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 เรื่องค่าความนิยม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า จำนวนรวมทั้งสิ้น 1,479.75 ล้านบาท แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ และค่าความนิยม จำนวน 331.50 ล้านบาท แสดงอยู่ในงบการเงินรวม</p> <p>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้บริหารได้จัดทำ การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และค่าความนิยมโดย</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คำนวณกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีการคิดลดกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลา 7 ปีข้างหน้า ภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่เป็นอยู่และคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนเป็นอัตราคิดลด</li> </ol>	<p>การตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ได้รับประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัท และได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการจัดทำประมาณการดังกล่าว</li> <li>• สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด เช่น ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้น และอัตราคิดลดที่ใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน โดยคำนึงถึงความอ่อนไหวของสมมติฐานดังกล่าวที่มีผลต่อมูลค่าของค่าความนิยม</li> <li>• ทดสอบความถูกต้องของการคำนวณและพิจารณาถึงความเหมาะสมของกระแสเงินสดที่รวมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ และ</li> <li>• เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและแผนธุรกิจ และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต</li> </ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>2. เปรียบเทียบผลลัพธ์ของกระแสเงินสดคิดลดกับมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละหน่วย กระแสเงินสดคิดลดของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดถูกใช้เพื่อประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และค่าความนิยมของแต่ละหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด</p> <p>จากการทดสอบการด้อยค่าประจำปี ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ข้อ 13 และข้อ 20 ผู้บริหารสรุปว่าไม่มีค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และค่าความนิยมที่ต้องบันทึกในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นอกจากนี้บริษัทได้บันทึกไว้ในงบการเงินแล้ว</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประมาณการกระแสเงินสด ซึ่งอ้างอิงสมมติฐานต่าง ๆ ที่มีผลมาจากการคาดการณ์สภาวะตลาดและประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในอนาคตกำไรขั้นต้นและอัตราคิดลดที่ใช้อัตราต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินลงทุน</p>	
<p><b>การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.10 นโยบายการบัญชีเรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.4 เรื่องการใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ และการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการให้การประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกและหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p>	<p>การตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า รวมถึงข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาอิสระ</li> <li>• ประเมินคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระว่าเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีความเป็นอิสระ และเป็นผู้ประเมินที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</li> </ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1,850.43 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 12 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินรวม โดยกลุ่มบริษัทได้บันทึกส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมที่ได้ประเมินใหม่เป็นกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 138.94 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</p> <p>กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ผู้ประเมินอิสระซึ่งประเมินด้วยวิธีราคาตลาด (Market approach) สำหรับที่ดิน และวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost approach) สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้บริหารได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินแล้ว โดยผู้ประเมินอิสระมีการใช้ข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลพื้นฐานดังกล่าวได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง ขนาดและลักษณะของแปลงที่ดิน สภาพที่ดินภายในแปลง ศักยภาพในการพัฒนาหรือการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน สภาพคล่องด้านการซื้อขาย และการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท และวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของข้อมูลและข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ประเมินราคาตลาดเริ่มแรกก่อนที่จะปรับปรุงราคาด้วยข้อสมมติฐานโดยตรวจกับแหล่งที่มาของข้อมูลที่เกี่ยวข้องถึงในรายงานประเมิน</li> <li>• สอบถามผู้ประเมินราคาถึงที่มาของข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• เปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และตรวจความถูกต้องของการบันทึกบัญชี</li> </ul>

## ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ซึ่งระบุว่ากลุ่มบริษัทมีการปรับปรุงงบการเงินปีก่อนทำให้งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้ถูกปรับปรุงรายการโดยเป็นการจัดประเภทการแสดงรายการเกี่ยวกับการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สูงไป ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ซึ่งการปรับปรุงรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อฐานะการเงินรวมและกำไรสะสมในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

## **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

## **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(อุดม ธนรัตน์พงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8501

บริษัท พีเคเอฟ ออดิท (ประเทศไทย) จำกัด

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
					(บาท)
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	113,696,689	33,241,461	84,508,298	6,600,288
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	498,651,035	275,017,204	329,137,128	16,117,376
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	27,609,361	12,356,590	1,367,803,313	1,218,846,704
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	39,825,000	30,400,000	2,491,797,953	3,510,309,398
สินค้าคงเหลือ	8	2,046,452,356	2,236,963,072	471,510,248	523,697,170
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	9	9,458,757,535	9,609,157,148	1,250,922,363	1,250,083,728
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา					
- มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	10	231,818	2,407,684	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11	4,589,976	16,837,493	-	800,982
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>12,189,813,770</b>	<b>12,216,380,652</b>	<b>5,995,679,303</b>	<b>6,526,455,646</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน	14	4,711,171	6,480,781	2,632,621	2,632,621
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,273,420,501	1,464,686,557
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	120,235	7,107,375	206,290,000	206,290,000
ที่ดินรอการพัฒนา	15	30,399,498	30,399,498	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	1,850,427,212	1,685,639,392	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17	216,925,084	232,476,721	134,269,763	139,594,961
สินทรัพย์สิทธิการใช้	18	230,496,487	244,762,520	7,353,935	9,210,872
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	19	2,711,043	9,051,585	2,677,798	9,020,303
ค่าความนิยม	20	331,504,909	331,504,909	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	101,307,091	135,801,528	31,851,887	48,748,281
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21	86,554,700	89,759,928	37,464,593	36,975,981
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>2,855,157,430</b>	<b>2,772,984,237</b>	<b>1,695,961,098</b>	<b>1,917,159,576</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>15,044,971,200</b>	<b>14,989,364,889</b>	<b>7,691,640,401</b>	<b>8,443,615,222</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
					(บาท)
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	24	1,573,261,312	1,813,376,731	1,505,423,626	1,733,920,088
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23	407,306,356	623,095,907	42,569,219	65,090,966
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	12,199,805	7,782,799	234,103,371	235,490,933
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	919,344,702	1,151,163,810	20,640,000	14,040,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	2,648,961	2,501,004	1,815,702	1,712,890
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	128,000,000	60,000,000	548,525,000	607,935,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	24	62,000,000	-	62,000,000	-
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26	-	583,085,544	-	583,085,544
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		41,747,811	412,546	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		72,110,590	102,656,321	8,380,960	8,747,516
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		113,583,348	82,247,417	23,241,665	31,288,438
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - เงินรับล่วงหน้า					
ตามสัญญาก่อสร้าง	10	14,416,172	9,799,957	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		75,089,727	58,130,685	35,561,599	26,954,852
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>3,421,708,784</b>	<b>4,494,252,721</b>	<b>2,482,261,142</b>	<b>3,308,266,227</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	5,557,013,986	5,005,640,050	356,481,270	136,256,069
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	256,992,326	229,204,525	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	118,739,631	121,388,592	5,828,372	7,644,074
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	27	33,491,962	33,322,468	25,459,821	29,991,794
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		21,695,738	17,718,008	1,220,000	1,220,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,987,933,643	5,407,273,643	388,989,463	175,111,937
รวมหนี้สิน	9,409,642,427	9,901,526,364	2,871,250,605	3,483,378,164

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
				(บาท)	
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>					
ทุนจดทะเบียน	28				
หุ้นสามัญ 1,888,810,652 หุ้น		1,888,810,652		1,888,810,652	
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
หุ้นสามัญ 1,750,749,256 หุ้น			1,750,749,256		1,750,749,256
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,851,901,547 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,851,901,547		1,851,901,547	
หุ้นสามัญ 1,553,175,544 หุ้น					
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,553,175,544		1,553,175,544
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	28	1,340,981,190	1,251,363,389	5,162,014,871	5,072,397,070
ส่วนเกินทุนจากการซื้อธุรกิจ		1,589,337,148	1,589,337,148	-	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		(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	29	100,111,661	100,111,661	83,095,557	83,095,557
ยังไม่ได้จัดสรร		888,520,695	729,374,921	210,977,234	739,168,300
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>		<b>5,635,206,491</b>	<b>5,087,716,913</b>	<b>4,820,389,796</b>	<b>4,960,237,058</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		122,282	121,612	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>5,635,328,773</b>	<b>5,087,838,525</b>	<b>4,820,389,796</b>	<b>4,960,237,058</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>15,044,971,200</b>	<b>14,989,364,889</b>	<b>7,691,640,401</b>	<b>8,443,615,222</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)	2568	2567	
			(บาท)		
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4	1,593,445,060	1,372,806,788	71,546,137	102,854,918
รายได้จากการก่อสร้าง		5,978,358	47,262,188	-	-
รายได้อื่น	32	103,634,993	72,983,207	302,464,009	1,078,314,241
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	138,939,003	93,887,050	-	-
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,841,997,414</b>	<b>1,586,939,233</b>	<b>374,010,146</b>	<b>1,181,169,159</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	4	1,106,185,527	937,669,118	71,386,218	86,743,681
ต้นทุนการก่อสร้าง		6,373,013	35,910,771	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		155,459,978	193,567,752	29,538,474	50,462,845
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		221,074,375	192,698,378	430,600,886	173,136,095
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	191,266,056	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,489,092,893</b>	<b>1,359,846,019</b>	<b>722,791,634</b>	<b>310,342,621</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>352,904,521</b>	<b>227,093,214</b>	<b>(348,781,488)</b>	<b>870,826,538</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(6,987,140)	(15,317,210)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน		(69,386,362)	(79,594,918)	(166,340,360)	(226,942,066)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>276,531,019</b>	<b>132,181,086</b>	<b>(515,121,848)</b>	<b>643,884,472</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	33	(120,656,251)	(45,910,993)	(16,130,959)	(11,380,637)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>		<b>155,874,768</b>	<b>86,270,093</b>	<b>(531,252,807)</b>	<b>632,503,835</b>

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
			(บาท)	
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น</b>				
<b>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่</b>				
<b>ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ -				
สุทธิจากภาษีเงินได้	33	3,271,676	66,738	3,061,741
		<u>3,271,676</u>	<u>66,738</u>	<u>3,061,741</u>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>				
		<u>3,271,676</u>	<u>66,738</u>	<u>3,061,741</u>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>				
		<u>159,146,444</u>	<u>86,336,831</u>	<u>(528,191,066)</u>
		<u>159,146,444</u>	<u>86,336,831</u>	<u>632,394,318</u>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		155,874,000	86,269,582	(531,252,807)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		768	511	-
		<u>155,874,768</u>	<u>86,270,093</u>	<u>(531,252,807)</u>
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>				
		<u>155,874,768</u>	<u>86,270,093</u>	<u>632,503,835</u>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		159,145,676	86,336,320	(528,191,066)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		768	511	-
		<u>159,146,444</u>	<u>86,336,831</u>	<u>(528,191,066)</u>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>				
		<u>159,146,444</u>	<u>86,336,831</u>	<u>632,394,318</u>
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	34			
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.09	0.06	-0.30
		<u>0.09</u>	<u>0.06</u>	<u>-0.30</u>
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		1,798,703,766	1,553,175,540	1,798,703,766
		<u>1,798,703,766</u>	<u>1,553,175,540</u>	<u>1,798,703,766</u>

บริษัท เหนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม								
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ								
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการซื้อธุรกิจ	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเปลี่ยนแปลง สัดส่วนเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นของ บริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วน ได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
					จัดสรรแล้ว - สำรองตาม กฎหมาย (บาท)	ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	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
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น									
<i>เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น</i>									
เพิ่มทุนจากสิทธิซื้อหุ้น	7	11	-	-	-	-	18	-	18
เพิ่มทุนจากส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	59,700	59,700
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(40,382,564)	(40,382,564)	-	(40,382,564)
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	(400)	(400)
<i>รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น</i>	7	11	-	-	-	(40,382,564)	(40,382,546)	59,300	(40,323,246)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	7	11	-	-	-	(40,382,564)	(40,382,546)	59,300	(40,323,246)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	86,269,582	86,269,582	511	86,270,093
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	66,738	66,738	-	66,738
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	-	86,336,320	86,336,320	511	86,336,831
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	40,627,467	(40,627,467)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการซื้อธุรกิจ	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเปลี่ยนแปลง สัดส่วนเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	กำไรสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วน ได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	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	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น										
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น										
เพิ่มทุน	28	298,726,003	89,617,801	-	-	-	-	388,343,804	-	388,343,804
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		298,726,003	89,617,801	-	-	-	-	388,343,804	-	388,343,804
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		298,726,003	89,617,801	-	-	-	-	388,343,804	-	388,343,804
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี										
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	155,874,000	155,874,000	768	155,874,768	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	3,271,676	3,271,676	-	3,271,676	
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	159,145,676	159,145,676	768	159,146,444	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		1,851,901,547	1,340,981,190	1,589,337,148	(135,645,750)	100,111,661	888,520,597	5,635,206,393	122,380	5,635,328,773

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ส่วนลดมูลค่าหุ้น จากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุม เดียวกัน (บาท)	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
					จัดสรรแล้ว - สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
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								
เพิ่มทุนจากสิทธิซื้อหุ้น	7	11	-	-	-	-	18	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(40,382,564)	(40,382,564)	
<b>รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(40,382,564)</b>	<b>(40,382,546)</b>	
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	7	11	-	-	-	(40,382,564)	(40,382,546)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	632,503,835	632,503,835	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(109,517)	(109,517)	
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	-	632,394,318	632,394,318	
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	40,627,467	(40,627,467)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	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  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ส่วนลดมูลค่าหุ้น จากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุม เดียวกัน (บาท)	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
					จัดสรรแล้ว - สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	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	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น								
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น เพิ่มทุน	28	298,726,003	89,617,801	-	-	-	-	388,343,804
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		298,726,003	89,617,801	-	-	-	-	388,343,804
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		298,726,003	89,617,801	-	-	-	-	388,343,804
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
ขาดทุนสำหรับปี		-	-	-	-	-	(531,252,807)	(531,252,807)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-	3,061,741	3,061,741
รวมขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	-	(528,191,066)	(528,191,066)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		1,851,901,547	5,162,014,871	2,588,050	(2,490,187,463)	83,095,557	210,977,234	4,820,389,796

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
			(บาท)	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับปี	276,531,019	132,181,086	(515,121,848)	643,884,472
<i>รายการปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)</i>				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	31	34,767,281	51,135,462	11,027,913
ขาดทุนด้านเครดิต	31	6,283,538	2,904,220	116,163
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	31	19,083,782	3,360,953	334,632,630
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินค้า		16,727,322	-	-
ขาดทุนจากมูลค่าสินค้าลดลง	31	108,414,312	17,507,572	7,943,348
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		12,841,894	-	800,982
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	(138,939,003)	(93,887,050)	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า		-	(3,530,575)	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		-	(77,804)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	31	3,101,793	8,502,284	3,101,775
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	31	-	-	191,266,056
ภาวะผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน	27	4,259,088	4,220,870	3,457,557
ดอกเบี้ยรับ	32	(3,844,058)	(2,769,148)	(164,254,985)
เงินปันผลรับ	5, 12	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน		69,386,362	79,594,918	166,340,360
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	7,570,913	15,317,210	-
ตัดรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง				
ในเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(583,773)	(6,343,933)	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	26	1,934,903	11,952,890	1,934,903
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม		3,028,183	1,838,307	2,150,150
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	32	(1,499,753)	(5,975,313)	-
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		419,063,803	215,931,949	43,395,004

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เนอวานา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
			(บาท)	
<b>สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(242,033,776)	131,494,111	(313,377,130)	18,156,131
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(14,529,340)	(7,872,661)	(74,458,278)	(79,721,458)
สินค้าคงเหลือ	104,588,563	234,196,709	44,243,574	(86,354,833)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	547,397,078	(138,517,377)	(838,634)	105,753,337
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - มูลค่างานเสร็จรอเรียกเก็บ	2,175,866	11,515,019	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(594,377)	(1,386,778)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	148,997	2,081,998	567,167	461,190
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(214,234,310)	(17,615,967)	(20,928,563)	(12,549,676)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,417,007	3,050,644	(37,037,623)	9,676,860
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	-	(631,982,000)	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(30,545,731)	10,349,608	(366,555)	(1,371,226)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	32,835,684	20,787,611	(8,046,773)	9,255,576
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้างจากลูกค้า	4,616,215	(7,927,302)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16,959,043	10,596,629	8,606,745	7,586,621
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,977,732	10,595,980	-	1,220,000
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	634,242,454	(154,701,827)	(358,241,066)	22,884,692
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(507,584,721)	(539,353,097)	(136,830,395)	(150,958,211)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(20,422,842)	(29,086,380)	(1,055,779)	(2,841,069)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายรับคืน	1,655,029	2,056,087	-	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>107,889,920</b>	<b>(721,085,217)</b>	<b>(496,127,240)</b>	<b>(130,914,588)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้