

ที่ FN-NWR 089/2569

26 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง นำส่งงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศกาทิพย์ โลพันธ์ศรี)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)  
คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 เปรียบเทียบกับปี 2567 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ปี 2568	ปี 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	7,593.78 ล้านบาท	7,631.48 ล้านบาท	(37.70) ล้านบาท	0.49
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 101.32	ร้อยละ 129.12	-	(21.53)
1.3 รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	166.15 ล้านบาท	338.58 ล้านบาท	(172.43) ล้านบาท	(50.93)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	437.39 ล้านบาท	353.99 ล้านบาท	83.40 ล้านบาท	23.56
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 91.12	ร้อยละ 81.74	-	11.48
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	ร้อยละ 100.56	ร้อยละ 103.45	-	(2.79)
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	56.48 ล้านบาท	80.27 ล้านบาท	(23.79) ล้านบาท	(29.64)
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	463.06 ล้านบาท	630.90 ล้านบาท	(167.84) ล้านบาท	(26.60)
1.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	349.69 ล้านบาท	374.37 ล้านบาท	(24.68) ล้านบาท	(6.59)
1.8 ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	164.31 ล้านบาท	812.04 ล้านบาท	(647.73) ล้านบาท	(79.77)

2. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568

รายการ	ปี 2568	ปี 2567
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามงบการเงินรวม	(1,001.86) ล้านบาท	(3,983.53) ล้านบาท

**3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ**

3.1 ในปี 2568 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างลดลงจากปี 2567 เท่ากับ 37.70 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.49 ผลกระทบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ส่งผลให้การประมูลงานในช่วงปี 2568 ลดลง

ต้นทุนจากการก่อสร้างในปี 2568 ลดลงจากปี 2567 เท่ากับร้อยละ 21.53 เนื่องจากผู้ว่าจ้างได้อนุมัติค่างานเพิ่มในส่วนของต้นทุนที่บริษัทได้รับรู้ไว้ก่อนแล้วในปี 2567

3.2 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 ลดลงจากปี 2567 เท่ากับ 172.43 ล้านบาทหรือร้อยละ 50.93 เนื่องจากรายได้จากการโอนบ้านจัดสรรโครงการบารานีพาร์ค โครงการเอสเพนคอนโด (ปัจจุบันขายหมดแล้ว) ลดลง และจากสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวอย่างมากและความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อส่วนบุคคลของสถาบันการเงินที่ไม่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจ

ต้นทุนขายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568 เพิ่มขึ้นจาก ปี 2567 เท่ากับร้อยละ 11.48 เนื่องจากมีการปรับลดราคาเพื่อเร่งปิดการขายห้องชุดคอนโดมิเนียมโครงการเอสเพนคอนโด (ปัจจุบันขายหมดแล้ว) และตั้งประมาณการขาดทุนจากการตั้งราคาขายต่ำกว่าทุนของโครงการบารานีพาร์ค รวม 4 แปลง เป็นต้นทุนขาย

3.3 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่น ๆ ในปี 2568 เพิ่มขึ้นจาก ปี 2567 เท่ากับ 83.40 ล้านบาทหรือร้อยละ 23.56 เนื่องจากการส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่ผลิตในปี 2567 ให้กับลูกค้า

ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่น ๆ ในปี 2568 ลดลงจาก ปี 2567 เท่ากับร้อยละ 2.79

3.4 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับปี 2568 ลดลงจากปี 2567 เท่ากับ 23.79 ล้านบาทหรือร้อยละ 29.64 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2568	ปี 2567
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	35.35 ล้านบาท	61.02 ล้านบาท
บริษัท แอ็ควานซ์ พรินเทป จำกัด	17.40 ล้านบาท	15.94 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมกเกอร์ จำกัด	3.73 ล้านบาท	3.31 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	56.48 ล้านบาท	80.27 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการการขายและจัดจำหน่ายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามรายได้ที่ลดลง ในขณะที่ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและธุรกิจอาหารแปรรูปมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น

3.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2568 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 เท่ากับ 167.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.60 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2568	ปี 2567
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	272.37 ล้านบาท	392.63 ล้านบาท
บริษัท แอ็ควานซ์ พรินเทป จำกัด	37.46 ล้านบาท	46.30 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	67.08 ล้านบาท	77.82 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิซิเนส อัลตรายแอนซ์ จำกัด (มหาชน)	37.56 ล้านบาท	38.02 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมกเกอร์ จำกัด	25.18 ล้านบาท	31.57 ล้านบาท
บริษัทย่อย อื่น ๆ	23.41 ล้านบาท	44.56 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	463.06 ล้านบาท	630.90 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยรวมลดลงอันเนื่องจากการปรับแผนธุรกิจและมาตรการปรับลดค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด

3.6 ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2568 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 เท่ากับ 24.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.59 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2568	ปี 2567
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	291.64 ล้านบาท	309.85 ล้านบาท
บริษัท แอ็ควานซ์ พรินเทป จำกัด	7.80 ล้านบาท	12.36 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	8.51 ล้านบาท	11.65 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส ออกลายแอนซ์ จำกัด (มหาชน)	0.05 ล้านบาท	0.11 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	0.23 ล้านบาท	1.17 ล้านบาท
บริษัทย่อย อื่น ๆ	41.46 ล้านบาท	39.23 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	349.69 ล้านบาท	374.37 ล้านบาท

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน โดยรวมลดลงอันเนื่องจากเงินกู้ลดลงและการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

3.7 ปี 2568 บริษัทได้บันทึกรายการซื้อขายสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 164.31 ล้านบาท เป็นการตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการซื้อขายของรายได้หรือเรียกเก็บ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับที่แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าทางบัญชี

3.8 ผลการดำเนินงานและสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนสะสมเป็นจำนวน 7,241 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทจำนวน 7,090 ล้านบาท) และมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นจำนวน 3,225 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทจำนวน 3,971 ล้านบาท) และมีผลขาดทุนเกินทุน จำนวน 2,952 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทจำนวน 3,403 ล้านบาท) และงบการเงินรวมไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ (บริษัทต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินนี้ไม่เกิน 3.25:1) ซึ่งบริษัทได้ขอผ่อนผันการดำรงสัดส่วนทางการเงินต่อธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคาร ได้ให้ความยินยอมแล้วเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568

ฝ่ายบริหารได้ดำเนินมาตรการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและกระแสเงินสดให้แก่กลุ่มบริษัท ได้แก่ การเข้าประมูลงานเพื่อหารายได้จากโครงการใหม่ ๆ เจริญกับลูกค้าทางธุรกิจ และสถาบันการเงิน เพื่อขอขยายเวลาการชำระหนี้ ขอปรับลดอัตราดอกเบี้ย และปรับปรุงแผนธุรกิจ วิธีการทำงาน ลดค่าใช้จ่าย และหาผู้ร่วมลงทุน โดยฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ามาตรการเหล่านี้จะช่วยทำให้กลุ่มบริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

4. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)	
		ปี 2568	ปี 2567
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตท จำกัด	ร้อยละ 40	(8.86) ล้านบาท	9.11 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		(8.86) ล้านบาท	9.11 ล้านบาท

5. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 31-12-2568	ยอดลูกหนี้ ณ 31-12-2567	ค่าเผื่อนี้ สงสัยจะสูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการ เพื่อให้ได้รับ ชำระคืน
<p><b>บริษัท นิวเดเคด จำกัด</b></p> <p>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท นิวเดเคด จำกัด</p> <p>นางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเดเคด จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน์ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	87.19	87.19	(85.66)	รายการเกิดจากบริษัท ให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขยายวัสดุ ก่อสร้างและรับจ้าง ก่อสร้างโครงการ ก่อสร้างทางหลวง หมายเลข 7 ชลบุรี-พัทยา รวมทั้งจ้างสำรวจเส้นทางจังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
<p><b>บริษัท เรือนรพี จำกัด</b></p> <p>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน์ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	40.89	40.89	(40.89)	รายการเกิดจากงาน ก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการบ้านบารานี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
<p><b>บริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด</b></p> <p>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน์ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	25.38	25.38	(25.38)	รายการเกิดจากงาน ก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภคของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ