

ที่ FN-NWR 234/2568

14 พฤษภาคม 2568

เรื่อง นำส่งงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

2. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศุภาทิพย์ โลพันธุ์ศรี)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)
คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสหนึ่งสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของ ปี 2567 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	2,131.91 ล้านบาท	2,716.37 ล้านบาท	(584.46) ล้านบาท	(21.52)
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 79.68	ร้อยละ 91.11	-	(12.55)
1.3 รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	40.75 ล้านบาท	73.08 ล้านบาท	(32.33) ล้านบาท	(44.24)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	138.06 ล้านบาท	121.58 ล้านบาท	16.48 ล้านบาท	13.55
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 89.08	ร้อยละ 81.01	-	9.96
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	ร้อยละ 110.50	ร้อยละ 94.75	-	16.62
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	19.14 ล้านบาท	19.11 ล้านบาท	0.03 ล้านบาท	0.16
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	116.17 ล้านบาท	168.53 ล้านบาท	(52.36) ล้านบาท	(31.07)
1.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	88.59 ล้านบาท	92.47 ล้านบาท	(3.88) ล้านบาท	(4.20)
1.8 ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินและ สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา (โอนกลับ)	(10.14) ล้านบาท	71.51 ล้านบาท	(81.65) ล้านบาท	(114.18)

2. ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2567
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามงบการเงินรวม	258.54 ล้านบาท	(38.78) ล้านบาท

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 เท่ากับ 584.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.52 ผลกระทบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ส่งผลให้การประมูลงานในช่วงปี 2567 ลดลง

3.2 ในไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทมีต้นทุนงานก่อสร้างลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 เท่ากับร้อยละ 12.55 สำหรับต้นทุนงานก่อสร้างเมื่อเทียบกับรายได้ในไตรมาส 1/2568 ลดลงเนื่องจากผู้ว่าจ้างได้อนุมัติทำงานเพิ่มในส่วนงานของต้นทุนที่บริษัทได้รับรู้ไว้ก่อนแล้ว

3.3 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2568 ลดลง 32.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.24 เนื่องจากรายได้จากการโอนโครงการบ้านเดี่ยวลดลง ซึ่งมีผลจากการอนุมัติสินเชื่อส่วนบุคคลของสถาบันการเงินที่ไม่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจ

ต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 เท่ากับร้อยละ 9.96 เนื่องจากการปรับลดราคาเพื่อเร่งปิดการขายห้องชุดคอนโดมิเนียมโครงการเอสเพนคอนโด และการโอนบ้านเดี่ยวโครงการบารานีพาร์คซึ่งมีต้นทุนสูงกว่าโครงการอื่นๆ

3.4 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ ในไตรมาส 1 ปี 2568 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 เท่ากับ 16.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.55 เนื่องจากการส่งมอบสินค้าและติดตั้งสำหรับสัญญาขายและบริการที่ได้ทำสัญญาไว้เมื่อปลายปี 2567

3.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 0.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.16 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2567
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	10.88 ล้านบาท	13.80 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแฟม จำกัด	7.10 ล้านบาท	4.61 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	1.16 ล้านบาท	0.70 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	19.14 ล้านบาท	19.11 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงตามรายได้ที่ลดลง ในขณะที่ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและ ธุรกิจร้านอาหารและจำหน่ายอาหารแปรรูป มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

3.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 52.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.07 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2567
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	63.36 ล้านบาท	106.44 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแฟม จำกัด	9.46 ล้านบาท	17.19 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	16.90 ล้านบาท	17.55 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลลายแอนซ์ จำกัด (มหาชน)	9.54 ล้านบาท	9.67 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	6.45 ล้านบาท	8.56 ล้านบาท
บริษัทย่อยอื่นๆ	10.46 ล้านบาท	9.12 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	116.17 ล้านบาท	168.53 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 โดยรวมลดลงอันเนื่องจากการปรับแผนธุรกิจและมาตรการปรับลดค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด

3.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 3.88 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.20 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 1 ปี 2567
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	73.02 ล้านบาท	75.14 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีเพป จำกัด	2.06 ล้านบาท	3.88 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	2.41 ล้านบาท	3.26 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลลายแอนซ์ จำกัด (มหาชน)	0.02 ล้านบาท	0.03 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	0.08 ล้านบาท	0.40 ล้านบาท
บริษัทย่อยอื่นๆ	11.00 ล้านบาท	9.76 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	88.59 ล้านบาท	92.47 ล้านบาท

ไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินโดยรวมลดลงอันเนื่องจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

3.8 ไตรมาส 1 ปี 2568 บริษัทได้บันทึกโอนกลับรายการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวน 10.14 ล้านบาท เป็นการลดค่าเพื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของรายได้หรือเรียกเก็บ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับที่แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าทางบัญชี

3.9 ผลงานการดำเนินงานและสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีผลประกอบการขาดทุนสะสมเป็นจำนวน 6,005 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทจำนวน 5,779 ล้านบาท) และมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนเป็นจำนวน 1,811 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทจำนวน 2,646 ล้านบาท) และมีผลขาดทุนเกินทุน จำนวน 1,717 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทจำนวน 2,093 ล้านบาท) และงบการเงินรวมไม่สามารถคำนวณอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้เนื่องจากส่วนของผู้อถือหุ้นติดลบ (บริษัทต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินนี้ไม่เกิน 3.25:1) ซึ่งบริษัทได้ขอผ่อนผันการดำรงสัดส่วนทางการเงินต่อธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคาร ได้ให้ความยินยอมแล้วเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568

ฝ่ายบริหารได้ดำเนินมาตรการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและกระแสเงินสดให้แก่กลุ่มบริษัทได้แก่ การเข้าประมูลงานเพื่อหารายได้จากโครงการใหม่ ๆ เจริญกับคู่ค้าทางธุรกิจ และสถาบันการเงิน เพื่อขอขยายเวลาการชำระหนี้ ขอปรับลดอัตราดอกเบี้ย ขอผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินและปรับปรุงแผนธุรกิจ วิธีการทำงาน ลดค่าใช้จ่าย และหาผู้ร่วมลงทุน โดยฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ามาตรการเหล่านี้จะช่วยทำให้กลุ่มบริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

3.10 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการ ลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) ไตรมาส 1 ปี 2568	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) ไตรมาส 1 ปี 2567
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด	ร้อยละ 40	(0.80) ล้านบาท	(3.83) ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		(0.80) ล้านบาท	(3.83) ล้านบาท

4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 31-03-2568	ยอดลูกหนี้ ณ 31-12-2567	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการ เพื่อให้ได้รับ ชำระคืน
บริษัท นิวเคเค จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท นิวเคเค จำกัด นางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเคเค จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	87.19	87.19	(85.65)	รายการเกิดจากบริษัท ให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขยายวัสดุ ก่อสร้างและรับจ้าง ก่อสร้างโครงการ ก่อสร้างทางหลวง หมายเลข 7 ชลบุรี-พัทยา รวมทั้งจ้างสำรวจเส้นทางจังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสด สุทธิของกิจการ
บริษัท เรือนรพี จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	40.89	40.89	(40.89)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการบ้านบารานี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสด สุทธิของกิจการ
บริษัท อีสท์ แบงค็อก แอสเซทส์ จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แบงค็อก แอสเซทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	25.38	25.38	(25.38)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภคของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสด สุทธิของกิจการ