

ที่ FN-NWR 507/2567

29 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง นำส่งงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566  
2. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการจำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศกาทิพย์ โลพันธ์ศรี)

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส  
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

**บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)**

**คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**

**1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 เปรียบเทียบ ปี 2565 ตามงบการเงินรวม**

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	10,365.47 ล้านบาท	11,970.72 ล้านบาท	(1,605.25) ล้านบาท	(13.41)
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 100.13	ร้อยละ 94.42	-	6.05
1.3 รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	189.38 ล้านบาท	415.59 ล้านบาท	(226.21) ล้านบาท	(54.43)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	498.07 ล้านบาท	711.30 ล้านบาท	(213.23) ล้านบาท	(29.98)
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 71.19	ร้อยละ 84.38	-	(15.63)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	ร้อยละ 90.53	ร้อยละ 78.00	-	16.06
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	81.55 ล้านบาท	83.79 ล้านบาท	(2.24) ล้านบาท	(2.68)
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	649.28 ล้านบาท	566.01 ล้านบาท	83.27 ล้านบาท	14.71
1.7 ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทาง การเงิน	100.09 ล้านบาท	18.59 ล้านบาท	81.50 ล้านบาท	438.41
1.8 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	394.84 ล้านบาท	283.73 ล้านบาท	111.11 ล้านบาท	39.16

**2. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566**

รายการ	ปี 2566	ปี 2565
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท <u>ตามงบการเงินรวม</u>	(1,020.98) ล้านบาท	37.36 ล้านบาท

### 3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 1,605.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.41 เนื่องจากปัญหาการส่งมอบพื้นที่ก่อสร้างจากผู้ว่าจ้างล่าช้า ทำงานได้ไม่ต่อเนื่องเนื่องจากพื้นที่ก่อสร้างทับซ้อนหลายหน่วยงาน ทำให้เจ้าของโครงการสั่งให้ชะลองานบางส่วนไว้ก่อน มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขแบบก่อสร้าง และพบปัญหาอุปสรรคจากการทำงานซึ่งต้องใช้เวลาในการแก้ไข เป็นสาเหตุให้การทำงานไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

3.2 ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เท่ากับร้อยละ 6.05 เนื่องจากพบอุปสรรคที่ไม่ปรากฏในแบบก่อสร้าง งานดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขซึ่งต้องเรียกเก็บจากผู้ว่าจ้างต่อไป, มีงานแก้ไขข้อบกพร่องซึ่งเป็นงานที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และวัสดุหลักบางรายการปรับราคาสูงขึ้น อย่างไรก็ตามหากเป็นโครงการของภาครัฐ จะได้รับเงินชดเชยจากการปรับขึ้นของราคาวัสดุ (ค่า k-escalation factor) ตามเกณฑ์กำหนดเมื่อจบโครงการ

3.3 ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 226.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.43 เนื่องจากรายได้จากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม โครงการเอสเพนคอนโด โครงการบารานีพาร์ค น้อยกว่าปี 2565 และปัจจุบัน มีโครงการใหม่ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 2 โครงการ ดังนี้

3.3.1 โครงการบารานี บลิซ รังสิตคลองสาม มูลค่าโครงการ 1,275 ล้านบาท ซึ่งได้เปิดขายไตรมาสสาม ปี 2566 และเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ปี 2566

3.3.2 โครงการบารานี บลิซ (รังสิต-วงแหวน) ถนนรังสิต-นครนายก (ช่วงคลอง 5) มูลค่าโครงการ 739 ล้านบาท คาดว่าจะเปิดขายไตรมาสหนึ่งปี 2567 และจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสสามปี 2567

3.4 ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ ลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 213.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.98 เนื่องจากการผลิตและจัดส่งสินค้าชะลอตัวจากการที่ผู้ซื้อปรับแผนการติดตั้งหรือแผนการก่อสร้าง, งานในมือทยอยจบโครงการ และโครงการใหม่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ อันเนื่องจากการชะลอ/เลื่อนการประมูลออกไปของเจ้าของโครงการ

3.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับปี 2566 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 เท่ากับ 2.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.68 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2566	ปี 2565
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	56.34 ล้านบาท	65.57 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	19.78 ล้านบาท	16.20 ล้านบาท
บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด	5.43 ล้านบาท	2.02 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	81.55 ล้านบาท	83.79 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในปี 2566 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565 เนื่องจาก บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายลดลงสอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง แต่ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายประเภทค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากการยกเลิกมาตรการลดหย่อนภาษี, บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑภัณฑ์คอนกรีต มีต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงโรงงานและเครื่องจักรตามรอบ มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและตกแต่งผลิตภัณฑภัณฑ์คอนกรีต ตลอดจนค่าจัดส่งผลิตภัณฑภัณฑ์เพิ่มขึ้น ในขณะที่ บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจร้านอาหารและจำหน่ายอาหารแปรรูป มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

3.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 เท่ากับ 83.27 ล้านบาทหรือร้อยละ 14.71 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2566	ปี 2565
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	396.22 ล้านบาท	329.12 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พรินท์ จำกัด	68.18 ล้านบาท	59.13 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	72.30 ล้านบาท	73.26 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนด์ จำกัด (มหาชน)	36.08 ล้านบาท	37.27 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	34.82 ล้านบาท	34.88 ล้านบาท
กิจการร่วมค้า ซีเอเอ็น	9.78 ล้านบาท	10.52 ล้านบาท
บริษัทย่อยอื่นๆ	31.90 ล้านบาท	21.83 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	649.28 ล้านบาท	566.01 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าธรรมเนียมธนาคารเพิ่มขึ้น

3.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 เท่ากับ 111.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.16 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2566	ปี 2565
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	343.31 ล้านบาท	249.09 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พรินท์ จำกัด	10.00 ล้านบาท	8.38 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	9.30 ล้านบาท	8.91 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนด์ จำกัด (มหาชน)	1.59 ล้านบาท	7.42 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	1.68 ล้านบาท	1.61 ล้านบาท
บริษัทย่อยอื่นๆ	28.96 ล้านบาท	8.32 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	394.84 ล้านบาท	283.73 ล้านบาท

สืบเนื่องจากการเบิกค่าผลงานของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นไปด้วยความล่าช้า ในขณะที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายประจำ จึงมีความจำเป็นต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อเสริมสภาพคล่อง ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกัน บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนด์ จำกัด (มหาชน) มีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงเนื่องจากเงินกู้ลดลง

3.8 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการ ลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)
		ปี 2566	ปี 2565
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตท จำกัด	ร้อยละ 40	(7.73) ล้านบาท	15.96 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		(7.73) ล้านบาท	15.96 ล้านบาท

3.9 ในปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 100.09 ล้านบาท เป็นการตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของรายได้รอเรียกเก็บ ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับที่แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชี

4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 30-09-2566	ยอดลูกหนี้ ณ 31-12-2566	ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการเพื่อให้ได้รับชำระคืน
<p><b>บริษัท นิวเคเค จำกัด</b></p> <p>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท นิวเคเค จำกัด</p> <p>นางสุธีรา พุทธิสาร เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเคเค จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	87.17	87.18	(85.65)	รายการเกิดจากบริษัท ให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขาวัสดุ ก่อสร้างและรับจ้าง ก่อสร้างโครงการ ก่อสร้างทางหลวง หมายเลข 7 ชลบุรี-พัทยา รวมทั้งจ้างสำรวจเส้นทางจังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
<p><b>บริษัท เรือนรพี จำกัด</b></p> <p>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธิสาร เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด</p> <p>โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน 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 พุทธิสาร เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด</p> <p>โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	25.38	25.38	(25.38)	รายการเกิดจากงาน ก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภคของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ