

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### ความเป็นมา

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) เริ่มประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและ ผลิตเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง ตั้งแต่ปี 2519 ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจหลักประเภทรับเหมาก่อสร้างงานวิศวกรรมโยธาทุกประเภท ผลิตเสาเข็มคอนกรีตอัดแรงและผลิตภัณฑ์คอนกรีตอื่น รวมทั้งผลิตเหล็กแปรรูป ใช้เป็นวัสดุในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างของบริษัทเอง และจำหน่ายให้กับลูกค้าภายนอก

- บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2519 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 4 ล้านบาท และได้เพิ่มทุนขึ้นเป็นลำดับ
  - ในปี พ.ศ.2538 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 400 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท โดยกระจายหุ้นให้นักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ
  - วันที่ 27 กันยายน 2538 บริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การเปลี่ยนแปลงทุนของบริษัทตั้งแต่ปี 2555 เป็นดังนี้
    - ปี 2555 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,217,950,679 บาท ทุนชำระแล้ว 1,552,901,243 บาท
    - ปี 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,221,587,311 บาท ทุนชำระแล้ว 1,974,801,416 บาท
    - ปี 2557 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,812,221,856 บาท ทุนชำระแล้ว 2,585,481,515 บาท
  - ปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,585,481,515 บาท และมีทุนชำระแล้ว 2,585,481,515 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,585,481,515 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
  - บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ได้ให้บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ("ทริส") ทำการจัดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ได้อยู่สิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัท โดยทริสได้ประกาศเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 ให้บริษัทได้อันดับเครดิต BB+ ลดลงจาก BBB- ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" ทั้งนี้ การลดอันดับเครดิตดังกล่าวสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่อ่อนแอของบริษัทและความกังวลของทริสที่มีต่อสถานะทางการเงินของบริษัทที่อ่อนแอลงอย่างต่อเนื่อง
- อันดับเครดิตยังคงสะท้อนถึงผลงานในโครงการรับเหมาก่อสร้างที่หลากหลายของบริษัททั้งในภาครัฐและภาคเอกชน ในการนี้ การประเมินอันดับเครดิตยังพิจารณาไปถึงมุมมองในเชิงบวกสำหรับภาพรวมของธุรกิจรับเหมาก่อสร้างภายในประเทศในช่วง 2-3 ปีข้างหน้าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตดังกล่าวถูกลดทอนลงจากลักษณะธุรกิจที่เป็นวงจรขึ้นลงและการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ต่ำกว่าแผน



**วิสัยทัศน์**

“มุ่งมั่นก้าวหน้าอย่างผู้นำในงานก่อสร้าง พัฒนาก้าวไกลในธุรกิจที่มีอนาคตอย่างมีคุณค่า อำนวยประโยชน์ต่อทุกส่วนอย่างใส่ใจและรับผิดชอบ”

**พันธกิจ**

1. ดำเนินการอย่าง S.M.A.R.T. ตรงจุด ; วัดผลได้ ; ปฏิบัติได้ ; เป็นไปได้จริง ; ตรงเวลา
2. ดำเนินงานด้านธุรกิจก่อสร้างและธุรกิจอื่นๆ แบบครบวงจร อย่างมีคุณค่า และมีผลตอบแทนที่มั่นคง
3. ดำเนินธุรกิจอย่างมืออาชีพด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน
4. ปฏิบัติงานอย่างทุ่มเทมุ่งมั่นด้วยศักยภาพที่สูง และส่งมอบงานได้ตรงเวลาภายใต้มาตรฐานสากล
5. ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักกำกับดูแลกิจการและปฏิบัติตามหลักจรรยาบรรณต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเสมอภาค
6. ชีวอนามัยและความปลอดภัยคือ ค่านิยมขั้นพื้นฐานขององค์กร ที่เราตระหนักเพื่อสร้างจิตสำนึกและความยึดมั่นในทุกระดับ
7. ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานในฐานะทรัพยากรบุคคล ส่งเสริมเพื่อพัฒนาขีดความสามารถและความร่วมมือของพนักงานในทุกระดับ โดยสร้างระบบแรงจูงใจที่เป็นรูปธรรม และให้โอกาสในการพัฒนาขีดความสามารถกับคนรุ่นใหม่เพื่อก้าวไปสู่อาชีพที่มุ่งหวัง
8. ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นอย่างดีและต่อเนื่อง



**ที่ตั้งสำนักงานใหญ่**

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 18 และ 19 อาคารบางนาทาวเวอร์ เอ เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ถนนบางนา-ตราด กม.6.5 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000096	
เว็บไซต์	<a href="http://www.nawarat.co.th">www.nawarat.co.th</a>	
โทรศัพท์	(662) 730-2100	
โทรสาร	(662) 751-9484 ถึง 90	
เลขานุการบริษัท	นางสาวผกาทิพย์ โลพันธ์ศรี	โทรศัพท์ (662) 730-2197
ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์	นายวิสุทธิ สุวรรณวิทย์เวช	โทรศัพท์ (662) 730-2187

**สำนักงานสาขา**

- เลขที่ 1796 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
- เลขที่ 329 หมู่ 5 ตำบลศรีระชะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

**โรงงานผลิตเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง ผลิตภัณฑ์คอนกรีตและโรงงานเหล็กแปรรูป**

- เลขที่ 1796 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
- เลขที่ 53/4 หมู่ 9 ตำบลโพรงอากาศ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา

**โรงงานผลิตท่อคอนกรีตและบ่อพักน้ำสำเร็จรูปขนาดใหญ่**

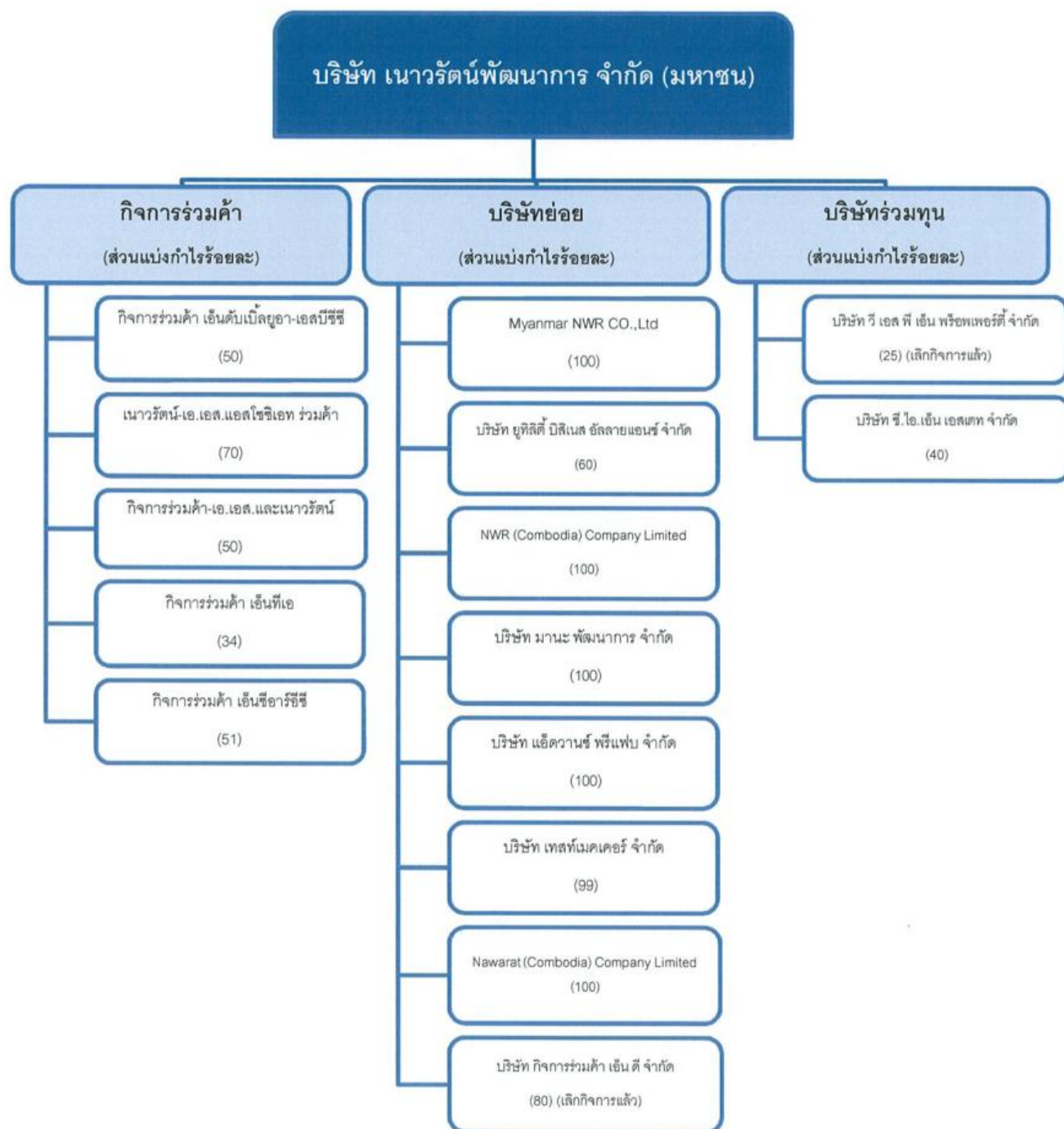
- เลขที่ 31/13 ถนนพระราม 2 ก.ม. 33.5 ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร

**สถานีบริการน้ำมันเชลล์ บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)**

- เลขที่ 329 หมู่ 5 ตำบลศรีระชะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



กิจการร่วมค้า บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ที่ยังดำเนินธุรกิจอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)

กิจการร่วมค้า	ที่อยู่	ประเภทกิจการ	ส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)
กิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูเอ-เอสบีซีซี	2034/132-161 อาคารอิตัลไทยทาวเวอร์ ชั้น 34 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310	รับเหมาก่อสร้าง – ขุดดินและ ถมดิน	50
เนาวรัตน์ – เอ.เอส.แอสโซซิเอท ร่วมค้า	8/24-25 ซอยลาดพร้าว 8 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900	รับเหมาก่อสร้าง	70
กิจการร่วมค้า เอ.เอส.และเนาวรัตน์	230 ซอยยาสูบ 1 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900	รับเหมาก่อสร้าง	50
กิจการร่วมค้า เอ็น ที เอ	2/3 หมู่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ เอ ชั้น 19 ถนนบางนา-ตราด กม.6.5 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	รับเหมาก่อสร้าง	34
กิจการร่วมค้า เอ็นซีอาร์อีซี	2/3 หมู่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ เอ ชั้น 19 ถนนบางนา-ตราด กม.6.5 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	รับเหมาก่อสร้าง	51

*สมหมาย*

บริษัทย่อย	ที่อยู่	ประเภทกิจการ	ส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)
Myanmar NWR Co., Ltd.	32, Hlaing Myint Moh Street 4, Ward 10, Hlaing Township, Yangon, Myanmar.	รับเหมาก่อสร้าง	100
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลลายแอนซ์ จำกัด	21 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมทอง เขตจตุจักร กรุงเทพฯ	ให้บริการ งานบริหารจัดการ ระบบบำบัดน้ำเสีย	60
NWR (Cambodia) Company Limited	217, Group 1, Smach Meanchey Commune, Smach Meanchey District, Kohkong Province, Cambodia	บริหารและควบคุม โครงการก่อสร้าง	100
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	2/3 หมู่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ เอ ชั้น 19 ถนนบางนา-ตราด กม.6.5 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านพักอาศัย	100
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอ จำกัด	2/3 หมู่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ เอ ชั้น 19 ถนนบางนา-ตราด กม.6.5 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	ผลิตและจำหน่าย ผลิตภัณฑ์คอนกรีต สำเร็จรูป	100
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	2/3 หมู่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ เอ ชั้น 19 ถนนบางนา-ตราด กม.6.5 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	ประกอบกิจการ ร้านอาหาร, ค้า อาหารสด, อาหารแห้ง,อาหาร สำเร็จรูป,เครื่อง กระป๋อง,เครื่องปรุง รส,เครื่องดื่มทุกชนิด	99
Nawarat (Cambodia) Company Limited	Cham Yeam Village, Bak Khlang Commune, Mondol Seima District, Koh Kong Province, Cambodia.	Construction (building)	100
บริษัท กิจการร่วมค้า เอ็น ดี จำกัด (เลิกกิจการแล้ว)	2/3 หมู่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ เอ ชั้น 19 ถนนบางนา-ตราด กม.6.5 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540	รับเหมาก่อสร้าง	80

บริษัทที่เกี่ยวข้อง/ (ความสัมพันธ์)	ที่อยู่	ประเภทกิจการ	ส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)
บริษัท นิวเดเคด จำกัด (มีนางสุทศนีย์ กรรณสูต น้องสาว นายพลพัฒน์ กรรณสูต ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร เป็นกรรมการบริหาร)	9/7 ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 38 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ 10250	รับเหมาก่อสร้าง	0.00
บริษัท เรือนรพี จำกัด (มีนางสุทศนีย์ กรรณสูต น้องสาว นายพลพัฒน์ กรรณสูต ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร เป็นกรรมการบริหาร)	9/7 ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 38 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ 10250	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.00
บริษัท อีสท์ แบงค์ค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด (มีนางสุทศนีย์ กรรณสูต น้องสาว นายพลพัฒน์ กรรณสูต ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร เป็นกรรมการบริหาร)	9/7 ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 38 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพฯ 10250	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.00
บริษัท เค อัลลายแอนซ์ จำกัด (มีนางสุทศนีย์ กรรณสูต น้องสาว นายพลพัฒน์ กรรณสูต ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร เป็นกรรมการบริหาร)	1111 หมู่ 6 ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ 10270	ทำธุรกิจเหมืองแร่	0.00
บริษัท เขาชะเมาอิลลิรีส์อร์ท จำกัด (มีนายอาภากร กรรณสูต และนางสุทศนีย์ กรรณสูต น้องชายและน้องสาวนายพลพัฒน์ กรรณสูต ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นกรรมการบริหาร)	9/3 หมู่ 3 ตำบลเขาวงกต อำเภอแก่งหางแมว จังหวัดจันทบุรี 22160	ทำการเกษตร	0.00
บริษัท อีจีจี เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มีนายพลพัฒน์ กรรณสูต ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร เป็นกรรมการบริหาร อีจีจี เอ็นเตอร์ ไพรส์ จำกัด)	1786 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260	ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์	0.00

**บริษัทย่อย****1. Myanmar NWR Company Limited**

ในปี พ.ศ.2543 บริษัทได้ลงทุนใน Myanmar NWR Company Limited ตั้งอยู่ที่ 32, Hlaing Myint Moh Street 4, Ward 10, Hlaing Township, Yangon, Myanmar. โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อวัตถุประสงค์ในการรองรับการขยายธุรกิจในด้าน การรับเหมาก่อสร้างในประเทศสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา มีทุนจดทะเบียน Kyat 1,000,000 ที่เรียกชำระแล้ว Kyat 500,000 หรือประมาณ 3 ล้านบาท ปัจจุบันยังไม่เริ่มประกอบธุรกิจ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศสาธารณรัฐแห่ง สหภาพเมียนมา และระบบกฎหมายยังไม่เอื้ออำนวย

**2. บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลลายแอนซ์ จำกัด**

ในปี พ.ศ.2544 บริษัทได้ลงทุนใน บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลลายแอนซ์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารจัดการระบบ บำบัดน้ำเสีย โดยลงทุนในอัตราส่วนร้อยละ 50 ต่อมา เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2546 บริษัทได้ขายเงินลงทุนบางส่วนให้แก่ บุคคลภายนอก ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนลดเหลือร้อยละ 33.33 แต่ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2549 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนคืนจาก บุคคลภายนอก ทำให้ในปัจจุบันบริษัทลงทุนในอัตราส่วนร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท โดยมีทุนที่เรียก ชำระแล้วจำนวน 40 ล้านบาท สำหรับผู้ถือหุ้นอื่นร้อยละ 40 เป็นนิติบุคคลอื่นที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท ทั้งในแง่ของ กรรมการและผู้ถือหุ้น

**3. NWR (Cambodia) Company Limited**

ในปีพ.ศ.2550 บริษัทได้จัดตั้ง NWR (Cambodia) Company Limited ขึ้นในประเทศกัมพูชา โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อรองรับงานบริการและควบคุมงานก่อสร้างที่ประเทศกัมพูชา มีทุนจดทะเบียน 20 ล้านเรียล หรือประมาณ 200,000 บาท ปัจจุบันมีทุนชำระแล้ว 17,000 บาท และเริ่มรับงานเป็นผู้ควบคุมการก่อสร้างงานสะพานข้ามแม่น้ำ TONLE SAP กับทาง บริษัทเอกชนผู้ว่าจ้างคือ L.Y.P.Group Co., Ltd. มูลค่างาน 2 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา ปัจจุบันงานก่อสร้างสะพานนี้เสร็จ สมบูรณ์แล้ว

**4. บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด**

บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2556 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 200 ล้านบาท(หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,100 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัทมานะ พัฒนาการ จำกัด ร้อยละ 100 และได้จ่ายชำระเงินลงทุนในหุ้นครบถ้วนแล้ว

ปัจจุบันบริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด ดำเนินการก่อสร้างบ้านพักอาศัยเพื่อขาย รวม 3 โครงการ แบ่งเป็นแนวราบ 2 โครงการ และ คอนโดมิเนียม 1 โครงการ รายละเอียดดังนี้

1. โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ตั้งอยู่ที่ถนนร่มเกล้า ชื่อโครงการ บารานี พาร์ค ร่มเกล้า ก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้นจำนวน 86 หลัง ในเนื้อที่ดินทั้งหมด 22- 2-01 ไร่ มูลค่าโครงการ 1,004 ล้านบาท เริ่มดำเนินงาน เดือน ตุลาคม 2556 สิ้นสุด เดือน มีนาคม 2559 ปัจจุบันงานก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว
2. โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ชื่อโครงการ บารานี เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่ที่รังสิตคลองสาม จำนวน 140 หลัง ในเนื้อที่ดิน ทั้งหมด 34-1-34 ไร่ มูลค่าโครงการ 848 ล้านบาท แบ่งการก่อสร้างเป็น 5 เฟส สร้างเสร็จร้อยละ 100 แล้ว 2 เฟส รวม 65 หลัง ที่เหลืออีก 3 เฟส รวม 75 หลัง เริ่มก่อสร้างเดือนมีนาคม 2560 สิ้นสุดโครงการเดือนมิถุนายน 2563 ปัจจุบันงานแล้วเสร็จร้อยละ 80



3. โครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียม ชื่อโครงการ Aspen Condo ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 105 (ลาซาล) เป็นคอนโดมิเนียม ขนาด 7 อาคาร รวม 1,448 ห้องในเนื้อที่ดินทั้งหมด 15-1-40 ไร่ มูลค่าโครงการ 2,773 ล้านบาท แบ่งการก่อสร้าง เป็น 4 เฟส เริ่มโครงการเดือนกุมภาพันธ์ 2559 สิ้นสุดโครงการในเดือนตุลาคม 2565 ปัจจุบัน เฟส 1 จำนวน 425 ห้อง และเฟส 2 จำนวน 398 ห้อง ก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 100 สำหรับเฟส 3 จำนวน 425 ห้อง ก่อสร้างแล้วเสร็จ ร้อยละ 15 ส่วนเฟส 4 จำนวน 200 ห้อง ปัจจุบันยังไม่ได้เปิดให้จอง รวมทั้งยังไม่ได้เริ่มการก่อสร้าง

#### 5. บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2556 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 1 ล้านบาท(หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาทโดยบริษัทถือหุ้นในบริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ร้อยละ 100 และได้ชำระเงินลงทุนในหุ้นครบถ้วนแล้ว

บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์คอนกรีตหลายชนิด อาทิ เสาเข็ม คานคอนกรีต โครงหลังคาคอนกรีต แผ่นพื้นคอนกรีต ฯลฯ ตลอดจนรับเหมาก่อสร้างอาคารสำนักงานและโรงงาน โดยมีรายได้ดังนี้

รายได้	ปี 2562 (ล้านบาท)	ปี 2561 (ล้านบาท)
จำหน่ายผลิตภัณฑ์คอนกรีต	375	73
งานรับเหมาก่อสร้าง อาคารโรงงาน	192	83
รายได้อื่น	1	6
รายได้รวม	568	162

#### 6. บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด

เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2559 บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลกับกระทรวงพาณิชย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงิน 5,000,000 บาท โดยบริษัทถือหุ้นในบริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด ร้อยละ 99 บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนหลายครั้ง เพื่อนำมาใช้ในการขยายธุรกิจทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีทุนจดทะเบียนเท่ากับ 80,000,000 บาท เรียกชำระแล้ว 78,500,000 บาท

บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด ประกอบกิจการร้านอาหาร ผลิตภัณฑ์อาหารสำเร็จรูป เครื่องกระป๋อง เครื่องปรุงสำเร็จรูป เครื่องดื่มทุกชนิด ปัจจุบันบริษัทเปิดกิจการร้านอาหารรวม 3 แห่ง โดยจัดเป็นสาขา ดังนี้

1. ร้านใบบัว สาขาสีลม
2. ร้านใบบัว สาขาลาซาล
3. ร้านโลลิว่า ซอยสุขุมวิท 36

#### 7. Nawarat (Cambodia) Company Limited

ในปีพ.ศ.2560 บริษัทได้จัดตั้ง Nawarat (Cambodia) Company Limited ขึ้นในประเทศกัมพูชา โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อบริหารงานก่อสร้างที่ประเทศกัมพูชา มีทุนจดทะเบียน 5,000 เหรียญสหรัฐหรือประมาณ 170,600 บาท ปัจจุบัน ทุนชำระครบถ้วนแล้ว และเริ่มรับงานก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อน ขนาด 150 ล้านเมกะวัตต์ ( 150 MW Coal Power Plant at Stung Hav, Sihanoukville Kingdom of Cambodia ) กับทางบริษัทเอกชนผู้ว่าจ้างคือ Branch of TPSC (Thailand )

Co.,Ltd. มูลค่างาน 24.72 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งานก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 97.73 หรือเท่ากับ 24.15 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

## 8. บริษัท กิจการร่วมค้าเอ็นดี จำกัด

บริษัท กิจการร่วมค้าเอ็นดี จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2562 โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท บริษัท ถือหุ้นในบริษัท กิจการร่วมค้าเอ็นดี จำกัด ร้อยละ 80 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าร่วมประมูลงานก่อสร้างโรงซ่อมรถจักรยานที่แก่งคอย ของการรถไฟแห่งประเทศไทย แต่ไม่ชนะการประมูล และได้ปิดกิจการโดยจดทะเบียนเลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้วเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2562

## บริษัทที่เข้าร่วมดำเนินงานโดยบริษัทย่อย

ในปี พ.ศ.2559 บริษัทแอ็ดวานซ์ พรีเมียม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ไปลงทุนจัดตั้ง Nawarat Advance Prefab Myanmar Co., Ltd. ตั้งอยู่ที่เมืองย่างกุ้ง สาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา เพื่อผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำเร็จรูป อาทิ เสาเข็มคอนกรีต แผ่นพื้น รั้วคอนกรีต และรับเหมาก่อสร้าง มีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 500,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา หรือประมาณ 15,000,000.00 บาท โดยบริษัท แอ็ดวานซ์ พรีเมียม จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 70 ปัจจุบัน การก่อสร้างโรงงานและติดตั้งเครื่องจักรแล้วเสร็จสมบูรณ์ มีอัตรากำลังการผลิต 15,000 ลบ.ม. ต่อปี เริ่มรับรู้รายได้ในปี 2561 โดยแยกเป็น รายได้จากการก่อสร้าง 14.83 ล้านบาทในปี 2561 และ 23.50 ล้านบาทในปี 2562 และ รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีต 8.63 ล้านบาทในปี 2561 และ 15.54 ล้านบาท ในปี 2562

## บริษัทร่วม

### 1. บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด

ในเดือนกันยายน 2549 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด เพื่อดำเนินการจัดหาที่ดินและพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 47 ชั้นเพื่ออยู่อาศัย เพื่อขายที่ถนนลาดพร้าวระหว่างซอย 12-14 ชื่อโครงการ "ดิ อิสสระ ลาดพร้าว" มูลค่า โครงการประมาณ 2,800 ล้านบาท โครงการเริ่มก่อสร้างเดือนมกราคม 2550 สิ้นสุดเดือนกันยายน 2554 เป็นจำนวนห้องชุด 560 หน่วย ปัจจุบันงานก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ ต่อมา ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอีกหนึ่งแห่ง ชื่อโครงการ "อิชชี คอนโด" ตั้งอยู่ที่ปากซอย 17 ถนนสุขสวัสดิ์ มูลค่าโครงการประมาณ 1,800 ล้านบาท จำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 894 หน่วย โครงการ เริ่มก่อสร้างเดือนมิถุนายน 2556 สิ้นสุดเดือนกุมภาพันธ์ 2559 ปัจจุบันงานก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์

ปัจจุบันบริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ได้เปิดตัวโครงการใหม่เป็นบ้านพักอาศัย แบบบ้านเดี่ยว ในราคาหลังละ 60 ล้านบาท อยู่ที่ดินกาญจนาภิเษก วงแหวนตะวันออก ชื่อโครงการ "บ้านอิสสระ บางนา" มูลค่าโครงการประมาณ 2,400 ล้านบาท บนเนื้อที่ 24-3-74 ไร่ จำนวน 44 หลัง โครงการเริ่มก่อสร้างเดือนพฤศจิกายน 2559 สิ้นสุดเดือนสิงหาคม 2563 ปัจจุบันงาน ก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 33

บริษัทลงทุนในบริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ในอัตราร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียน เป็นจำนวนเงินเท่ากับ 100 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2558 บริษัทได้ขายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด จำนวน 999,997 หุ้น เป็นจำนวน เงินประมาณ 161 ล้านบาท ให้แก่บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทยังคงมีอิทธิพลอย่าง เป็นสาระสำคัญในสัดส่วนการลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวเท่าเดิม ดังนั้น ในงบการเงินรวมจึงยังคงจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าว เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม และได้บันทึกส่วนแบ่งกำไรเพิ่มเข้าใน "เงินลงทุนในบริษัทร่วม" ในปี 2560 เท่ากับ 2.61 ล้านบาท ปี 2561 เท่ากับ 32.00 ล้านบาท และปี 2562 เท่ากับ 0.224 ล้านบาท

## 2. บริษัท วีเอสพีเอ็น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2550 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท วีเอสพีเอ็น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในอัตราร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นจำนวนเงินเท่ากับ 25 ล้านบาท เพื่อดำเนินการพัฒนาที่ดินที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ขนาดเนื้อที่ 20 ไร่ 33 ตารางวา เป็นหมู่บ้านริมทะเลจำนวน 45 หลัง เพื่อขาย ชื่อโครงการ "ซีบรีล วิลล่า พัทยา" มูลค่าโครงการประมาณ 525 ล้านบาท โครงการเริ่มก่อสร้างเดือนมิถุนายน 2550 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2559 งานก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละ 100 ปัจจุบันขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหมดแล้วทุกหลัง

บริษัทบันทึกส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากบริษัทนี้ เพิ่มเข้าใน " เงินลงทุนในบริษัทร่วม " โดย ปี 2560 บันทึกส่วนแบ่งขาดทุน 3.00 ล้านบาท, ปี 2561 บันทึกส่วนแบ่งกำไร 1.02 ล้านบาท สำหรับปี 2562 ไม่มีส่วนแบ่งกำไรและขาดทุน ทั้งนี้ บริษัทได้ชำระบัญชีแล้วในปี 2562

### กิจการร่วมค้า

นอกจากการดำเนินงานรับเหมาก่อสร้างโดยตรงและรับเหมาช่วงแล้ว บริษัทยังดำเนินกิจการรับเหมาก่อสร้างร่วมกับบริษัทอื่นในลักษณะกิจการร่วมค้า เพื่อประมูลโครงการที่ต้องใช้เทคโนโลยีสูง หรือโครงการที่บริษัทไม่มีประสบการณ์การทำงานมาก่อน โดยการร่วมกันดังกล่าวก็เพื่อให้มีคุณสมบัติตรงตามข้อกำหนดคุณสมบัติของผู้ว่าจ้าง หรือเพื่อให้ประโยชน์จากเครื่องจักรอุปกรณ์ และบุคลากรของแต่ละฝ่ายเพื่อเป็นการประหยัดต้นทุนการก่อสร้างในโครงการนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กิจการร่วมค้าที่บริษัทร่วมทุนด้วยมีอัตราการร่วมทุนร้อยละ 30 ขึ้นไป ในการจัดทำงบการเงินของบริษัท บริษัทจะรับรู้รายการสินทรัพย์หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายของกิจการร่วมค้าตามสัดส่วนการร่วมทุนของบริษัทในกิจการร่วมค้านั้นๆ

### 1. กิจการร่วมค้า เอ็นทีเอ

เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 กิจการร่วมค้า เอ็นทีเอ ได้ร่วมกันก่อตั้งขึ้นโดยมีผู้ร่วมค้า คือ

ผู้ร่วมค้า	สัดส่วนการร่วมทุน (ร้อยละ)
บริษัท เนวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	34
บริษัท เทิดไท แอนด์ โค จำกัด	33
บริษัท เอ.เอส.เอสโซซิเอท เอ็นยีเนียริง (1964) จำกัด	33

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเข้าร่วมกันทำงานกับกรมทางหลวง สำหรับโครงการก่อสร้างทางยกระดับบนทางหลวงหมายเลข 35 สายธนบุรี-ปากท่อ (ถนนพระราม2) ตอนทางแยกต่างระดับบางขุนเทียน-เอกชัย ตอน 1 กรุงเทพมหานคร โดยมีมูลค่าโครงการ 3,733.08 ล้านบาท (ไม่รวมVAT) ระยะเวลาก่อสร้าง 1,080 วัน (เริ่ม 28 สิงหาคม 2562 สิ้นสุดสัญญา 11 สิงหาคม 2565)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กิจการร่วมค้า ดำเนินงานก่อสร้างแล้วเสร็จ คิดเป็นร้อยละ 0.24 มีมูลค่างานคงเหลือ (Backlog) 3,724.12 ล้านบาท

## 2. กิจการร่วมค้า เอ็นซีอาร์อีซี

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2562 กิจการร่วมค้า เอ็นซีอาร์อีซี ได้ร่วมกันก่อตั้งขึ้นโดยมีผู้ร่วมค้า คือ

ผู้ร่วมค้า	สัดส่วนการร่วมทุน (ร้อยละ)
บริษัท เนวรัตน์พัฒนการ จำกัด (มหาชน)	51
บริษัท โซน่า เรลเวย์ นัมเบอร์ 10 (ประเทศไทย) จำกัด	49

โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมกันทำงานของสำนักงานทรัพยากรน้ำแห่งชาติ สำหรับโครงการก่อสร้างอาคารที่ทำการสำนักงานทรัพยากรน้ำแห่งชาติ ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยมูลค่าโครงการ 669.58 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ระยะเวลาก่อสร้าง 540 วัน (เริ่ม 1 ตุลาคม 2562 สิ้นสุดสัญญา 24 มีนาคม 2564)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กิจการร่วมค้า ดำเนินงานก่อสร้างแล้วเสร็จ คิดเป็นร้อยละ 5.53 มีมูลค่าคงเหลือ (Backlog) 632.55 ล้านบาท

## 3. กิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูเอ-เอสบีซีซี

ในปี 2551 บริษัทได้ร่วมกับบริษัท สระบุรีถ่านหิน จำกัด ดำเนินการจัดตั้งกิจการร่วมค้า โดยใช้ชื่อกิจการร่วมค้าว่า กิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูเอ-เอสบีซีซี ในอัตราส่วนร้อยละ 50 เพื่อดำเนินการโครงการงานจ้างเหมาขุด-ขนดินและถ่านหินที่เหมืองแม่เมาะ อำเภอแม่เมาะ จังหวัดลำปาง ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย มูลค่าโครงการ 16,674.56 ล้านบาท (ซึ่งไม่รวมค่าไฟฟ้า) ระยะเวลาดำเนินโครงการ 9 ปี เริ่มจาก 18 กุมภาพันธ์ 2552 ถึง 5 มีนาคม 2561 และปัจจุบันกิจการร่วมค้าส่งมอบงานครบถ้วนแล้ว คิดเป็นร้อยละ 100

ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 เรื่องการร่วมการงาน กำหนดให้กิจการที่ลงทุนในกิจการใดๆ ต้องพิจารณาว่าตนมีการควบคุมร่วม (Joint Control) กับผู้ลงทุนอื่นในกิจการนั้นหรือไม่ หลังจากนั้น ต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดประเภทของการร่วมการงานนั้นว่าเป็น การดำเนินงานร่วมกัน (Joint Operation) หรือ การร่วมค้า (Joint Venture) และบันทึกส่วนได้เสียจากการลงทุนให้เหมาะสมกับประเภทของการร่วมการงาน

ดังนั้น บริษัทจึงได้เปลี่ยนวิธีการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูเอ-เอสบีซีซี จากวิธีรวมตามสัดส่วนมาเป็นวิธีส่วนได้เสีย โดยบริษัทได้ปรับย้อนหลังงบการเงินปี 2557 เพื่อสะท้อนผลของการเปลี่ยนแปลงนี้ด้วย

ปัจจุบัน กิจการร่วมค้าอื่นๆ ที่ส่งมอบงานก่อสร้างครบถ้วนแล้วแต่ยังมีรายการเคลื่อนไหวเล็กน้อย เช่น รายการเงินกู้ยืมเงินให้กู้ยืม มีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการร่วมค้า	ส่วนแบ่งกำไรร้อยละ
- เนวรัตน์ - เอ.เอส.แอลโซซิเอท ร่วมค้า	70
- กิจการร่วมค้า เอ.เอส.และเนวรัตน์	50

## บุคคลอ้างอิง

ตำแหน่ง	ชื่อ / ที่อยู่
นายทะเบียนหุ้น	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทร 0-2009-9000
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด) โดย นางสาวโกสุมภ์ ชะเอม เลขทะเบียน 6011 ชั้น 33 อาคารเลอริชดา เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ 10110 โทร 0-2264-9090 โทรสาร 0-2264-0789-90
ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด ชั้น 22 อาคารเมอริควีทาวเวอร์ เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร 0-2264-8000  บริษัท เอนไลเทิน คอร์ปอเรชั่น จำกัด 41 อาคารพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติวิทยาศาสตร์ ชอยพัฒนาการ 64 ถนนพัฒนาการ แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ 10250 โทร 0-2049-1095  สำนักงานกฎหมายธุรกิจ ชิงชัย แอนด์ แอสโซซิเอตส์ ชั้น 2 ห้อง 19 อาคารศาลาแดง เอ็กซีคิวทีฟ ถนนศาลาแดง ซอยยมราช แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร 0-2637-5599 โทรสาร 0-2636-3862



## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) เริ่มประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและผลิตเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2519 ในปี พ.ศ.2538 ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด เป็น บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2538 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและเรียกชำระทุนเพิ่มเป็น 500 ล้านบาท โดยการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนแก่ประชาชนทั่วไป และนำเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 31 สิงหาคม 2538 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2538 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,585,481,515 บาท และมีทุนชำระแล้ว 2,585,481,515 บาท

### - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยรับงานจากหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชน ซึ่งมีทั้งงานที่เป็นผู้รับเหมาโดยตรง (Main Contractor) ผู้รับเหมาช่วง (Sub-Contractor) หรือกิจการร่วมค้า (Joint Venture) บริษัทเป็นผู้รับเหมารับจ้างของหลายหน่วยงาน เช่น เป็นผู้รับเหมาประเภท 1 เอ ของกรมทางหลวง มีสิทธิเข้าประกวดราคางานทางได้ทุกประเภทของกรมทางหลวง โดยไม่จำกัดระยะทางและจำนวนเงิน และเป็นผู้รับเหมาที่จดทะเบียนไว้กับหน่วยงานราชการต่างๆ อาทิเช่น กรมชลประทาน กรมโยธาธิการ การสื่อสารแห่งประเทศไทย การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค เป็นต้น ในการรับงานแต่ละโครงการ บริษัทจะรับงานโดยวิธีการประกวดราคาหรือการว่าจ้างโดยตรง สืบเนื่องจากชื่อเสียงและผลงานในอดีตคือปัจจัยหลักในการสร้างความเชื่อมั่นให้ลูกค้า ผู้ว่าจ้างงานของบริษัท ปัจจุบันบริษัทสามารถรับงานก่อสร้างทุกประเภท โดยอาจแบ่งเป็นประเภทใหญ่ ๆ ดังนี้ :

- งานก่อสร้างอาคารและโรงงานอุตสาหกรรม
- งานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและระบบงานโยธา
- งานก่อสร้างโครงสร้างชายฝั่งและท่าเรือ
- งานก่อสร้างโรงไฟฟ้า เขื่อนผลิตไฟฟ้า
- งานก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียและโรงงานบำบัดน้ำเสีย
- งานก่อสร้างอุโมงค์ วางท่อใต้ดินและงานดินทอลอด
- งานก่อสร้างระบบขนส่งรถไฟฟ้า

### - ธุรกิจผลิตเสาเข็มคอนกรีตอัดแรงและผลิตภัณฑ์คอนกรีต

บริษัทตั้งโรงงานผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีตอัดแรง เพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างของบริษัท และจำหน่ายให้บุคคลภายนอก ทั้งโดยวิธีการประกวดราคาและการว่าจ้างโดยตรง ผลิตภัณฑ์คอนกรีตที่ผลิตจากโรงงานของบริษัท เช่น เสาคอนกรีตอัดแรง คานคอนกรีตอัดแรง ท่อคอนกรีตสำหรับใช้ในโครงการบำบัดน้ำเสีย แผ่นผนัง ราวสะพาน แผ่นพื้นสะพาน และ sheet pile ป้องกันดินพัง เป็นต้น โดยมีอัตราการผลิตเพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างของบริษัท เปรียบเทียบกับการจำหน่ายให้บุคคลภายนอกในสัดส่วน 65 : 35 (ปี 2560), 67 : 33 (ปี 2561) และ 22 : 78 (ปี 2562)

### - ธุรกิจเหล็กแปรรูป

บริษัทดำเนินการผลิตเหล็กแปรรูปเพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างของบริษัท เพื่อเป็นการสนับสนุนโครงการก่อสร้าง และจำหน่ายโดยตรงให้แก่บุคคลภายนอก โดยมีอัตราการผลิตเพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างของบริษัทเองเปรียบเทียบกับ การจำหน่ายให้บุคคลภายนอกในสัดส่วน 96 : 4 (ปี 2560), 77 : 23 (ปี 2561) และ 80 : 20 (ปี 2562)

## - สถานีบริการน้ำมัน

บริษัทตั้งสถานีบริการน้ำมันเซลส์ ในเนื้อที่ 4-0-1 ไร่ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ทำการยื่นขออนุญาตให้จำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิงภายใต้ตราสัญลักษณ์เซลส์ ในนามบริษัท เนาวรัตน์พัฒนการ จำกัด (มหาชน) ได้เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2559 เป็นกิจการประเภทจำหน่ายขายปลีกน้ำมันเชื้อเพลิง ในรูปแบบสัญญาจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง (Manual Retail Supply Agreement) หรือที่เรียกกันว่าปั๊มโดว์ มีทั้งผลิตภัณฑ์น้ำมันใส และผลิตภัณฑ์น้ำมันหล่อลื่น และทำการจดทะเบียนการค้าที่องค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 จดทะเบียนกรมธุรกิจพลังงาน สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ประเภท ก. ตามมาตรา 17(3) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง พ.ศ. 2542

รายได้บริษัทแยกตามลักษณะการดำเนินงาน ตามงบการเงินรวมของบริษัท ได้ดังนี้

ประเภทของรายได้	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	6,318.22	80.58	8,676.42	86.45	8,356.43	89.41
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการอื่นๆ	450.95	5.75	840.81	8.38	573.75	6.14
ธุรกิจผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต	857.84	10.94	274.75	2.74	221.22	2.37
ธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน	113.08	1.44	143.54	1.43	124.10	1.33
ดอกเบี้ยรับ	18.69	0.24	44.37	0.44	11.72	0.13
รายได้อื่นๆ	81.82	1.05	56.71	0.56	58.10	0.62
รวมรายได้	7,840.60	100.00	10,036.60	100.00	9,345.32	100.00

### แยกรายได้ในปี 2562

1. รายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 6,318.22 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ของบริษัท เนาวรัตน์พัฒนการ จำกัด (มหาชน) 5,410.17 ล้านบาท และเป็นของบริษัทย่อยคือ บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลลายแอนซ์ จำกัด 467.06 ล้านบาท, บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 192.52 ล้านบาท, Nawarat (Cambodia) Company Limited 233.23 ล้านบาท และเป็นของกิจการร่วมค้าอื่นๆที่เพิ่งเริ่มดำเนินงาน 15.24 ล้านบาท
2. รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริการอื่นๆ จำนวน 450.95 ล้านบาท เป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยคือ บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด 424.61 ล้านบาท รายได้จากการขายอาหารสำเร็จรูปและธุรกิจร้านอาหารของบริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด 23.07 ล้านบาท และรายได้จากการขายสินค้าสารเคมีอื่นของบริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลลายแอนซ์ จำกัด 3.27 ล้านบาท
3. รายได้จากธุรกิจผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต จำนวน 857.84 ล้านบาท เป็นของบริษัทจำนวน 483.16 ล้านบาท และเป็นของบริษัทย่อย คือ บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 374.68 ล้านบาท
4. รายได้จากธุรกิจสถานีบริการน้ำมัน เป็นของบริษัททั้งจำนวน 113.08 ล้านบาท
5. รายได้ดอกเบี้ยรับ ได้แก่ ดอกเบี้ยรับจากสถาบันการเงิน กิจการร่วมค้า และบริษัทอื่น
6. รายได้อื่นๆ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค, ค่าบริหารจัดการ และกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน เป็นต้น

### การตลาดและภาวะการแข่งขัน

#### 1. กลยุทธ์ทางการตลาด

กลยุทธ์ในการแข่งขันที่สำคัญ บริษัท เนาวรัตน์พัฒนการ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจมาเป็นเวลานาน มีประสบการณ์และความชำนาญในงานก่อสร้างหลากหลายประเภท โดยมีบุคลากรที่มีความสามารถและประสบการณ์ มี

เครื่องจักรอุปกรณ์พร้อมในการรับงานก่อสร้างได้หลายประเภท บริษัทจึงมีความสามารถในการรับงานก่อสร้างประเภทต่างๆ ได้ทั้งงานของภาครัฐและเอกชน

**จุดเด่น** บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) มีความสามารถรับงานได้หลายประเภท มีประสบการณ์และความชำนาญในงานวิศวกรรมโยธา อาทิเช่น งานถนน สะพาน ทางด่วน โรงไฟฟ้า อาคาร โรงงานอุตสาหกรรม ท่าเทียบเรือ เชื้อเพลิงไฟฟ้า และงานอุโมงค์ใต้ดินต่างๆ เป็นต้น ทำให้บริษัทสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง หากงานก่อสร้างประเภทใดลดน้อยลงก็สามารถรับงานประเภทอื่นได้ นอกจากนี้ ยังมีเครื่องจักร อุปกรณ์ และบุคลากรพร้อมที่จะดำเนินงานในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ได้ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า และผู้รับเหมาซึ่งมาโดยตลอด ทำให้มีโอกาสได้งานโครงการใหม่ ๆ ของกลุ่มลูกค้ารายเดิม

ปัจจุบัน บริษัทมีความเชี่ยวชาญในงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ เช่น งานถนน ทางด่วน สะพาน ระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสียขนาดใหญ่ เชื้อเพลิงไฟฟ้า ท่าเทียบเรือ งานอุโมงค์ขนาดใหญ่ โดยมีโครงการต่าง ๆ ที่อยู่ในระหว่างดำเนินการหลายโครงการ และมีเครื่องจักร เครื่องมือ เพื่อดำเนินงานประเภทนี้อยู่เป็นจำนวนมาก

**จุดด้อย** บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) มีการลงทุนในเครื่องจักร อุปกรณ์ ซึ่งเหมาะกับการรับงานโครงการขนาดใหญ่ เครื่องจักรอุปกรณ์เหล่านี้จะทำให้บริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติงานสูงกว่าผู้รับเหมาขนาดเล็กหากบริษัทมีงานที่เป็นโครงการขนาดเล็กจำนวนมากขึ้น (ซึ่งไม่ใช่นโยบายของบริษัทในปัจจุบัน) นอกจากนี้ ในโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ ซึ่งมีการกำหนดคุณสมบัติของผู้รับเหมา โดยเฉพาะในด้านประสบการณ์และแหล่งเงินทุน เช่น โครงการสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ ซึ่งผู้รับเหมาในประเทศไม่เคยทำมาก่อน บริษัทอาจต้องร่วมมือกับบริษัทต่างชาติหรือผู้เชี่ยวชาญเฉพาะในการรับงานประเภทนั้นๆ และจากเหตุผลดังกล่าวนี้จะทำให้บริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติงานและบริหารสูงขึ้น

**กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย** กลุ่มลูกค้าของบริษัท แบ่งเป็นลูกค้าภาครัฐ และภาคเอกชน กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทจะเป็นงานภาครัฐ รวมทั้งรัฐวิสาหกิจ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ โดยเฉพาะงานภาครัฐที่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารเพื่อการพัฒนาเศรษฐกิจหรือธนาคารโลกสำหรับโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ถนน ทางด่วน โรงไฟฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

**นโยบายราคา** ในการเสนอราคาสำหรับโครงการก่อสร้าง และผลิตภัณฑ์คอนกรีต จะคำนวณต้นทุนโครงการและค่าใช้จ่ายต่างๆ และกำหนดอัตรากำไรขั้นต้นตามประเภทของโครงการและสภาพการแข่งขัน

**การลงทุน** บริษัทจะขยายการลงทุนในธุรกิจที่มีความต่อเนื่องเชื่อมโยงกับธุรกิจปัจจุบัน และโครงการรับเหมาก่อสร้างอื่น ๆ ที่ให้ผลดีกับบริษัท โดยให้บริษัทมีการเติบโตและผลตอบแทนต่อการลงทุนที่เหมาะสมทั้งในระยะสั้น และระยะยาว แต่หากบริษัทพิจารณาบางธุรกิจแล้ว เห็นว่ามีโอกาสเติบโต และเป็นการขยายธุรกิจของบริษัทให้หลากหลาย บริษัทก็จะทำการศึกษาอย่างดีก่อนลงทุน ได้แก่การลงทุนในบริษัท เทสเมคเคอร์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจด้านอาหาร

**การพัฒนาทรัพยากรบุคคล** พัฒนาความรู้ความสามารถ เพื่อให้บุคลากรของบริษัทมีศักยภาพในการแข่งขัน ตลอดจนให้มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และปรับปรุงโครงสร้างการบริหารให้เหมาะสมและเอื้อต่อการพัฒนาและการขยายงานในอนาคต

**ด้านการตลาด** ส่งเสริมให้มีศักยภาพในงานด้านการตลาดในเชิงรุก ใช้เครือข่ายของบริษัท และระบบข้อมูล สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า โดยมีความรับผิดชอบสูงต่อลูกค้า มีการวางแผนที่ดี เพื่อส่งมอบงานที่มีคุณภาพและตรงตามระยะเวลาที่กำหนด ขยายขอบเขตเพื่อรับงานต่างประเทศในภูมิภาคเอเชียและตะวันออกกลางเพิ่มขึ้น ส่วนงานในประเทศ ยังคงเน้นงานก่อสร้างภาครัฐเป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็นงานก่อสร้างถนน สะพาน อุโมงค์ส่งน้ำประปา โรงไฟฟ้า ระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสีย ประกอบกับการที่บริษัทมีโรงงานผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีตและโรงงานผลิตเหล็กแปรรูป ช่วยให้บริษัทสามารถลดต้นทุนการก่อสร้างรวมทั้งควบคุมคุณภาพของงานในส่วนนี้ได้

**การผลิตสินค้าและให้บริการ** บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ผลิตสินค้าและให้บริการที่มีคุณภาพ โดยคำนึงถึงการรักษาความเป็นผู้นำด้านคุณภาพ ไม่มีผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม สรรหาเทคโนโลยีใหม่ เพื่อช่วยในการ



ดำเนินการก่อสร้างและการบริหารงานอย่างเป็นระบบ การป้องกันผลกระทบด้านลบที่จะมีต่อสิ่งแวดล้อมและการถือปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นนโยบายของบริษัท

การใช้เทคโนโลยี นำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการก่อสร้าง และผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีตสำหรับเป็นวัสดุในการก่อสร้าง และลดต้นทุนในระยะยาวของบริษัท

## 2. การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

ในการรับงานก่อสร้างนั้น บริษัทจะติดต่อกับผู้ว่าจ้างโดยตรง ทั้งโดยการยื่นประกวดราคา และการเจรจาตกลง โดยบริษัทจะติดต่อซื้อเอกสารประกวดราคา เพื่อคำนวณเสนอราคาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ในบางครั้งบริษัทอาจได้รับการติดต่อจากผู้ว่าจ้าง ผู้ออกแบบ หรือผู้ควบคุมงาน เนื่องจากประสบการณ์และชื่อเสียงของบริษัทเป็นที่ประจักษ์ รวมทั้งมีศักยภาพในการทำงานหลากหลายประเภท และคุณภาพของงานที่ผู้ว่าจ้างไว้วางใจ ทำให้ว่าจ้างบริษัทให้ทำงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น

การจำหน่ายผลิตภัณฑ์คอนกรีต บริษัทจะติดต่อกับผู้ว่าจ้างโดยตรงเช่นเดียวกับการรับเหมาก่อสร้าง คือ โดยการยื่นประมูลเสนอราคา หรือการเจรจาตกลง ตัวอย่างการจำหน่ายเสาเข็มของบริษัท อาจเป็นงานจัดหา และตอกเสาเข็มเท่านั้น หรือเป็นส่วนหนึ่งในงานรับเหมาก่อสร้างทั้งโครงการ นอกจากนี้ บริษัทมีการจำหน่ายโดยตรงแก่ผู้ซื้อและผู้รับเหมาตามขนาดที่ลูกค้าต้องการ ทั้งนี้ บริษัทจะทำการผลิตเมื่อได้รับคำสั่งซื้อ และรายละเอียดจากลูกค้า เนื่องจากเป็นสินค้าที่ต้องผลิตตามขนาด และการรับน้ำหนักตามแบบที่ลูกค้ากำหนด

การจัดจำหน่ายหลักแปรรูป โดยส่วนใหญ่แล้วบริษัทผลิตเพื่อใช้ในธุรกิจด้านการก่อสร้างของบริษัทเอง เช่น แบบโครงเหล็กของงานคานสะพาน หรืองานโครงสร้างอาคารขนาดใหญ่ เพื่อเป็นการลดต้นทุนการผลิต ตามสถิติย้อนหลัง 5 ปี บริษัทผลิตใช้เองเทียบกับขายให้แก่บุคคลภายนอกคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 85 : 15 แต่อย่างไรก็ตาม หากบริษัทมีกำลังการผลิตเหลือเพียงพอ บริษัทก็จะทำการผลิตตามคำสั่งซื้อของลูกค้า ตามแบบมาตรฐานที่ลูกค้ากำหนด

## 3. ลักษณะของลูกค้า

ลักษณะของลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัทหรือบริษัทย่อย เป็นดังนี้

การรับเหมาก่อสร้าง กลุ่มลูกค้าของบริษัท แบ่งเป็น

1. ภาคเอกชน ประกอบด้วยงานประเภท อาคารสำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม ศูนย์การค้า โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ โรงแรม ฯลฯ
2. ภาครัฐบาล ประกอบด้วย หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ เช่น กรมทางหลวง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย กรุงเทพมหานคร ฯลฯ

โดยมีสัดส่วนรายได้ ระหว่างภาคเอกชนและภาครัฐบาล

ปี 2560 เป็นดังนี้

ภาคเอกชน	ร้อยละ	24	ของรายได้
ภาครัฐบาล	ร้อยละ	76	ของรายได้

ปี 2561 เป็นดังนี้

ภาคเอกชน	ร้อยละ	15	ของรายได้
ภาครัฐบาล	ร้อยละ	85	ของรายได้

ปี 2562 เป็นดังนี้

ภาคเอกชน	ร้อยละ	15	ของรายได้
ภาครัฐบาล	ร้อยละ	85	ของรายได้

บริษัทเชื่อว่ารายได้ที่มาจากลูกค้าภาครัฐจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันรัฐเน้นการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค และบริการพื้นฐานต่างๆ มาก ลูกค้าภาครัฐประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย มหาวิทยาลัยของรัฐ โรงพยาบาล รัฐวิสาหกิจ เป็นต้น สำหรับลูกค้าภาคเอกชน ประกอบด้วย โรงงานอุตสาหกรรม โรงแรม โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

การจำหน่ายเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง และผลิตภัณฑ์คอนกรีต กลุ่มลูกค้าของบริษัทสำหรับการจำหน่ายเสาเข็มคอนกรีตอัดแรง และผลิตภัณฑ์คอนกรีต แบ่งออกได้เป็นภาคเอกชนและภาครัฐ เช่นเดียวกับงานรับเหมาก่อสร้าง โดยในภาครัฐ ได้แก่ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เป็นต้น นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์คอนกรีตส่วนหนึ่งผลิตเพื่อใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งบริษัทเป็นผู้ดำเนินงานก่อสร้างเองด้วย

การจำหน่ายเหล็กแปรรูป กลุ่มลูกค้าของบริษัทสำหรับการจำหน่ายเหล็กแปรรูป แบ่งออกได้เป็นภาคเอกชนและภาครัฐ เช่นเดียวกับงานรับเหมาก่อสร้าง โดยในภาครัฐ ประกอบด้วย กรมทางหลวง กรมโยธาธิการ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เป็นต้น นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์เหล็กแปรรูปส่วนใหญ่เป็นการใช้ในการก่อสร้างซึ่งบริษัทเป็นผู้ดำเนินงานก่อสร้างเอง

นโยบายการเรียกเก็บหนี้ ในกรณีที่ลูกค้าไม่ชำระเงินตามระยะเวลาที่กำหนด จะมีการคิดดอกเบี้ยสำหรับยอดหนี้ที่ได้รับชำระล่าช้า โดยคำนวณจากวันที่ครบกำหนดชำระตามเงื่อนไข และถือปฏิบัติเป็นมาตรฐานเดียวกันทั้งลูกหนี้การค้าทั่วไป และลูกหนี้การค้าที่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน แต่ในสภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน บริษัทมีการผ่อนผันไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้การค้าบางรายที่มีการชำระล่าช้าเพียงเล็กน้อย เว้นแต่ในรายที่มีการฟ้องร้องให้ชำระหนี้

ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงลูกหนี้การค้า – กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันนั้น บริษัทมีลูกหนี้ค้างชำระเกิน 12 เดือน ก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 719.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 252.83 ล้านบาท

บริษัทได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้การค้าที่มีปัญหาด้านการชำระเงินทุกรายที่มียอดค้างชำระเกินหนึ่งปีขึ้นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัท

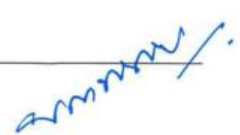
สรุปการบันทึกตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าของบริษัท เป็นดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
รับชำระจากลูกหนี้ที่บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญแล้ว (หนี้สูญรับคืน)	39.80	329.50	8.57
บันทึกเพิ่ม(ลด)ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประจำงวด	(77.22)	8.29	0.71

ยอดลูกหนี้การค้าสูงสุด 3 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แก่

- 1) บริษัท ชีโน ไทย เอ็นจิเนียริง แอนด์คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ยอดลูกหนี้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 129.79 ล้านบาท ประกอบด้วย



- โครงการบ่อกักและท่อร้อยสายไฟฟ้าใต้ดิน ร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วง แยกแคราย ถึง มีนบุรี และงานโครงการก่อสร้างอุโมงค์ทางลอดพัฒนการ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง
- 2) การไฟฟ้านครหลวง ยอดลูกหนึ่งคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 101.38 ล้านบาท ประกอบด้วย
  - โครงการก่อสร้างอุโมงค์สายส่งไฟฟ้าใต้ดินบริเวณคลองพระโขนง ถนนสุขุมวิท, งานก่อสร้างบ่อกักและท่อร้อยสายไฟฟ้าใต้ดิน บริเวณถนนรามอินทราถึงถนนนวมินทร์ และบริเวณสถานีย่อยรถไฟฟ้าใต้ดิน ร.พ.จุฬาลงกรณ์
- 3) สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ยอดลูกหนึ่งคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 84.48 ล้านบาท ประกอบด้วย
  - โครงการก่อสร้างระบบระบายน้ำเพื่อแก้ไขปัญหาน้ำท่วม ซอยสุขุมวิท 31 และซอยสวัสดิ์, โครงการระบบรวบรวมน้ำเสียคลองลาดโตนด และ งานปรับปรุงระบบระบายน้ำพระราชวังสวนจิตรลดา

ระยะเวลาการเรียกเก็บหนี้ของบริษัท หากเป็นงานภาครัฐ การชำระเงินจะเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ของหน่วยงานราชการแต่ละแห่งประมาณ 45-60 วัน สำหรับลูกค้าภาคเอกชน เงื่อนไขมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้คือ ต้องชำระภายใน 30 วัน โดยลูกค้าปัจจุบันมีการชำระหนี้ตรงตามเงื่อนไข หรือบางครั้งหากมีปัญหาเกินกำหนดบ้างเล็กน้อย โดยมีเหตุผลที่สมควร บริษัทก็ยินยอมได้ แต่สำหรับลูกหนี้ภาคเอกชนที่ค้างชำระเนื่องจากขาดสภาพคล่อง บริษัทยังดำเนินการติดตามทวงถามตลอด และหากค้างชำระเป็นเวลานาน บริษัทจะยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งเพื่อเรียกชำระหนี้จากลูกหนี้รายนั้น ๆ ต่อไป

4. สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม อุตสาหกรรมก่อสร้างนับว่ามีการแข่งขันสูงมาก ทั้งระหว่างผู้รับเหมาไทยด้วยกันและกับผู้รับเหมาต่างชาติจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทำให้ผู้รับเหมารายย่อยต้องยุติการดำเนินกิจการไปเป็นจำนวนมาก ในขณะที่เดียวกัน ปริมาณงานก่อสร้างในประเทศเริ่มเพิ่มปริมาณมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีปัจจัยที่ไม่เอื้ออำนวยในการดำเนินธุรกิจ เช่น ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้ผู้รับเหมาขาดสภาพคล่องทางการเงิน และราคาวัสดุก่อสร้างที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มขึ้น

ในการรับงานก่อสร้างทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยปกติจะใช้วิธีประกวดราคา โดยคัดเลือกผู้รับเหมาที่เสนอราคาต่ำสุด และมีคุณสมบัติตามเกณฑ์ที่กำหนด หากมีผู้รับเหมาเข้าร่วมเสนอราคาหลายราย เจ้าของงานก็จะมีโอกาสเลือกผู้รับเหมาได้มาก ในขณะที่เดียวกันผู้รับเหมาที่มีคุณสมบัติตามที่เจ้าของงานกำหนดก็มีสิทธิที่จะคัดเลือกโครงการเพื่อเข้าร่วมในการประกวดราคาเช่นเดียวกัน เนื่องจากเป็นตลาดเสรี ผู้ว่าจ้างและผู้รับเหมาย่อมมีสิทธิต่อรองราคากันได้ อย่างไรก็ตามเจ้าของงานจะเป็นผู้กำหนดคุณสมบัติของผู้รับเหมาที่จะเข้าร่วมประกวดราคา และมีสิทธิจะคัดเลือกผู้รับเหมารายใดก็ได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้

จากสภาพการแข่งขันที่ทุกบริษัทในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างประสบ หากบริษัทใดสามารถรับงานได้หลากหลายประเภท มีประสบการณ์และความชำนาญในงานหลายด้าน ย่อมได้เปรียบกว่าบริษัทอื่นๆ เพราะหากงานก่อสร้างประเภทใดลดลง ก็สามารถรับงานประเภทอื่นทดแทนได้ ปัจจัยสำคัญคือความสามารถในการทำงานให้เสร็จภายในกำหนดเวลาด้วย

#### การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การผลิต ในส่วนของธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง หน่วยงานก่อสร้างจะอยู่ที่สถานที่ตั้งของโครงการก่อสร้างที่บริษัทดำเนินการ ในส่วนธุรกิจผลิตเหล็กแปรรูปและผลิตภัณฑ์คอนกรีตอัดแรง ปัจจุบันมี 3 โรงงาน ตั้งอยู่ที่ ถนนบางนา-ตราด กิโลเมตรที่ 4 และที่อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา (ซึ่งมีโรงงานผลิตเหล็กแปรรูปตั้งอยู่บริเวณเดียวกับโรงงานผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต) และโรงงานผลิตท่อคอนกรีตที่ถนนพระราม 2 อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร

1. กำลังการผลิตและปริมาณการผลิต

ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ความสามารถในการรับงานของบริษัทถูกจำกัดโดย

- 1.จำนวนบุคลากร ได้แก่ บุคลากรที่เชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น แรงงานที่มีฝีมือ โดยเฉพาะแรงงานก่อสร้างลักษณะพิเศษ-งานด้านสถาปัตยกรรม
- 2.จำนวนเงินทุน
- 3.จำนวนเครื่องจักรและอุปกรณ์

ปัจจุบัน บริษัท เยาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) สามารถรับผิดชอบงานโครงการขนาดใหญ่ที่จะดำเนินการในเวลาเดียวกันได้ประมาณ 40-45 โครงการ มูลค่าโครงการเฉลี่ยโครงการละ 800 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับประเภทงาน บุคลากร เครื่องจักร อุปกรณ์ และเงินทุนที่พร้อมจะสนับสนุนโครงการ

การผลิตเสาเข็มคอนกรีตอัดแรงและผลิตภัณฑ์คอนกรีต

	2562 ลบ.ม.ต่อปี	2561 ลบ.ม.ต่อปี	2560 ลบ.ม. ต่อปี
กำลังการผลิต *			
-โรงงานบางนา-ตราด ก.ม.4	30,000	30,000	30,000
-โรงงานบางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา	48,000	48,000	48,000
-โรงงานผลิตท่อและคอนกรีตสำเร็จรูปมหาชัย	20,000	20,000	20,000
รวม	98,000	98,000	98,000
ปริมาณการผลิตจริง			
-โรงงานบางนา-ตราด ก.ม.4	26,035	13,772	9,010
-โรงงานบางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา	35,995	29,755	25,517
-โรงงานผลิตท่อและคอนกรีตสำเร็จรูปมหาชัย	15,650	13,445	15,972
รวม	77,680	56,972	50,499
ร้อยละของการใช้กำลังผลิต	79.27	58.13	51.53
ร้อยละอัตราเพิ่ม(ลด)ของปริมาณการผลิต	36.35	12.81	(21.73)

**หมายเหตุ** \* กำลังการผลิต แสดงถึง ความสามารถสูงสุดในการผลิตเสาเข็มขนาดมาตรฐาน แต่โดยปกติจะมีการผลิตเสาเข็มขนาดต่าง ๆ กัน ซึ่งเมื่อเทียบกับกำลังผลิตขนาดมาตรฐานทำให้ปริมาณที่ผลิตได้น้อยลง

\* บริษัทมีการผลิตท่อคอนกรีตเพื่อใช้ในโครงการบำบัดน้ำเสีย โดยผลิตที่หน่วยงานผลิตท่อคอนกรีต ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 2 ทั้งนี้ เพื่อประหยัดค่าขนส่งไปยังหน่วยงานก่อสร้างที่อยู่บริเวณใกล้เคียง

การผลิตเหล็กแปรรูป เดิมบริษัท เนาวรัตน์พัฒนการ จำกัด (มหาชน) มีกำลังการผลิตเหล็กแปรรูปประมาณ 8,000 ตันต่อปี และได้ขยายกำลังการผลิตให้เหมาะสมกับปริมาณงานที่เพิ่มขึ้นของบริษัท เป็น 12,000 ตันต่อปีในปี 2560

	2562 (ตัน)	2561 (ตัน)	2560 (ตัน)
กำลังการผลิต	12,000	12,000	12,000
ปริมาณการผลิต	7,049	6,727	9,303
ร้อยละของการใช้กำลังการผลิต	58.74	56.06	77.53
ร้อยละอัตราเพิ่ม (ลด) ของปริมาณการผลิต	4.79	(27.69)	35.00

เนื่องจากลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท ทั้งในงานก่อสร้าง ผลิตเสาเข็มและผลิตภัณฑ์คอนกรีต และเหล็กแปรรูป มีการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามแผนงานก่อสร้าง และลักษณะการก่อสร้างในแต่ละช่วงของโครงการ ไม่ได้มีการกำหนดการทำงานเป็นจำนวนกะที่แน่นอนอย่างเช่นการผลิตในโรงงานอุตสาหกรรม จึงแสดงกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตตามผลงานที่ทำได้จริงเปรียบเทียบกับกำลังการผลิต ในปี 2560 โรงงานผลิตเหล็กแปรรูป มีการขยายกำลังการผลิต โดยการก่อสร้างโรงงานผลิตเหล็กเพิ่มอีก 1 หลัง จึงทำให้กำลังการผลิตเพิ่มขึ้นจากประมาณ 8,000 ตันต่อปี เป็น 12,000 ตันต่อปี

## 2. วัสดุก่อสร้างและผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง (Supplier)

ประเภทของวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ วัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทประกอบด้วย ปูนซีเมนต์ เหล็ก คอนกรีต ทราช นิน ไม้ และวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ

แหล่งที่มาของวัสดุก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างที่ใช้ สามารถสั่งซื้อจากผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายในประเทศ ในบางกรณีบริษัทอาจพิจารณาสั่งซื้อจากผู้ขายในต่างประเทศ หากได้รับเงื่อนไขที่ดีกว่าการสั่งซื้อผ่านตัวแทนจำหน่ายหรือผู้ขายในประเทศ ปัจจุบันวัสดุก่อสร้างเกือบทั้งหมดจัดหาจากแหล่งภายในประเทศ

การใช้วัสดุทดแทน ในการดำเนินงานโครงการก่อสร้างอาจมีการกำหนดคุณสมบัติของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ เช่น คอนกรีตขนาดรับกำลังอัด 350 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร หรือเทียบเท่า ซึ่งสามารถจัดหาจากผู้ผลิตภายในประเทศหลายราย โดยบริษัทสามารถส่งคุณสมบัติของวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุที่ใช้เพื่อขออนุมัติจากเจ้าของงานได้ หากไม่มีการกำหนดคุณสมบัติเฉพาะเจาะจง บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพมาตรฐาน และราคาเหมาะสมที่ผลิตในประเทศเป็นอันดับแรก

ผลการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีต่อการใช้วัสดุก่อสร้าง เนื่องจากการดำเนินงานก่อสร้างต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญา ถึงแม้ว่าจะใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างที่ต่างออกไป ส่วนใหญ่ก็ยังต้องใช้วัสดุก่อสร้างตามคุณสมบัติที่กำหนดไว้ในสัญญา

สภาพปัญหาเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้าง ในบางช่วงเวลา วัสดุก่อสร้างบางประเภทอาจมีการขาดแคลน หรือมีการปรับราคาสูงขึ้น หากมีความต้องการใช้ในปริมาณมากพอ บริษัทก็อาจพิจารณาจัดซื้อโดยตรงจากผู้ผลิตหรือนำเข้าจากต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทอยู่ในธุรกิจก่อสร้างมาเป็นเวลานาน และมีความสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มผู้ผลิตและจัดจำหน่ายวัสดุที่ใช้ในงานก่อสร้างเป็นอย่างดี ทำให้มีความมั่นใจทั้งในด้านคุณภาพและราคา และสามารถจัดซื้อในปริมาณที่เพียงพอสำหรับใช้ในงานก่อสร้างแต่ละโครงการอย่างต่อเนื่อง หากราคาวัสดุใดผันผวนมาก บริษัทจะดำเนินการทำสัญญาสั่งซื้อล่วงหน้าจากผู้ขาย รวมทั้งทำสัญญากำหนดราคากับผู้ขายในกรณีไม่ทราบจำนวนแน่นอน

จำนวนผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง เช่น ปูนซีเมนต์ เหล็ก คอนกรีต และวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ จะมีให้เลือกซื้อได้หลายราย ตามแต่ละประเภทของวัสดุก่อสร้าง เช่น บริษัท เอสซีซี ซีเมนต์-ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด บริษัท

โลหะไพศาลวานิช จำกัด บริษัท สยามชัยสตีล จำกัด และ บริษัท ผลิตภัณฑ์และวัตถุก่อสร้าง จำกัด เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทประกอบธุรกิจอยู่ในธุรกิจก่อสร้างมานาน และมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายหลายราย ซึ่งติดต่อค้าขายกันด้วยดีตลอดมา จึงไม่มีปัญหาในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง

สัดส่วนการซื้อวัสดุก่อสร้างในประเทศและต่างประเทศ วัสดุก่อสร้างที่บริษัทใช้ในปัจจุบัน จัดหาจากผู้จัดจำหน่ายภายในประเทศเป็นส่วนใหญ่ ปริมาณวัสดุก่อสร้างแต่ละชนิดที่ใช้ในแต่ละปี จะขึ้นอยู่กับประเภทงานก่อสร้างที่ได้รับในแต่ละปี เช่น งานก่อสร้างถนน จะใช้ หิน กรวด แอสฟัลท์มาก งานอาคารอาจใช้ คอนกรีต เหล็กเส้นมาก เป็นต้น แต่ไม่มีการใช้วัสดุก่อสร้างประเภทใดประเภทหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 50 ของต้นทุนการผลิตรวม โดยวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น ปูนซีเมนต์ คอนกรีต เหล็กเส้น หิน กรวด ซึ่งบริษัทมีการจัดหาจากผู้จัดจำหน่ายภายในประเทศหลายราย ตามประเภทของวัสดุก่อสร้าง ยอดการจัดซื้อจากผู้จำหน่ายแต่ละรายไม่เกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างทั้งหมดในแต่ละปี และไม่มีข้อผูกพันในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างกับผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายรายใดโดยเฉพาะแต่อย่างใด การเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างเป็นไปตามกลไกและภาวะตลาดในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ วัสดุบางส่วนเป็นสินค้าที่ทางการควบคุมราคาจัดจำหน่ายด้วย

### 3. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โดยปกติการดำเนินการก่อสร้างมักก่อให้เกิดผลกระทบในด้านสภาพแวดล้อมบ้าง ไม่ว่าจะเป็นด้านเสียง ฝุ่นละออง หรือการสั่นสะเทือน ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการป้องกันให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่พักอาศัยใกล้เคียง และสิ่งก่อสร้างเดิมให้น้อยที่สุด ด้วยการดำเนินการดังนี้

3.1 จัดหาผ้าคลุมบริเวณงานก่อสร้างประเภทอาคารเพื่อกันฝุ่น หากเป็นงานก่อสร้างถนน จะดำเนินการฉีดน้ำรดเป็นประจำ

3.2 ใช้เครื่องจักรที่มีคุณภาพ ซึ่งเสียงเครื่องจักรจะไม่ดังมากขณะทำงาน หากจำเป็นต้องใช้เครื่องจักรที่มีเสียงดังในบางครั้ง จะหลีกเลี่ยงการทำงานในเวลากลางคืน

3.3 มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงเข้าใจถึงลักษณะการทำงาน และพยายามสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้อยู่อาศัยใกล้เคียงสถานที่ก่อสร้าง

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทและบริษัทย่อยไม่เคยมีข้อพิพาทในเรื่องดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทได้จัดให้มีการประกันภัยเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจถูกเรียกร้องจากผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างไว้ทุกโครงการก่อสร้าง



## งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

การส่งมอบงานก่อสร้างทั้งโครงการให้แก่ผู้จ้าง โดยทั่วไปจะต้องส่งมอบเมื่องานเสร็จสิ้นแล้วทั้งหมด งานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ชื่อผู้จ้าง	รายละเอียด	วันเริ่ม การก่อสร้าง	วันสิ้นสุด การก่อสร้าง	มูลค่า โครงการ ตามสัญญา	รับรู้ รายได้	มูลค่างาน ที่ยังไม่ ส่งมอบ	ร้อยละของ งานที่ส่ง มอบแล้ว
N.425	กรุงเทพมหานคร สำนักการระบายน้ำ	ปรับปรุงระบบระบายน้ำ วังคูใหญ่	29 พ.ค.2558	15 ม.ค.2562	53.97	53.61	0.36	99.33
N.445	Marubeni Corporation	Mae Moh Power Plant Units 4-7 Replacement Project	1 ม.ค.2558	31 ม.ค.2561	4,276.32	4,268.63	7.69	99.82
N.451B	การไฟฟ้าฝ่ายผลิต	งานขยายถนนราชพฤกษ์ระยะที่ 2 (ตอนที่ 2)-การไฟฟ้าฝ่ายผลิต	27 ส.ค.2558	19 พ.ค.2561	418.80	418.80	-	100.00
N.451D	บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน)	งานขยายถนนราชพฤกษ์ระยะที่ 2 (ตอนที่ 2)-การไฟฟ้าฝ่ายผลิต	5 ส.ค.2559	18 มิ.ย.2560	40.81	37.14	3.67	91.01
N.464	การไฟฟ้าฝ่ายผลิต	งานอุโมงค์สายส่งไฟฟ้าใต้ดินบริเวณคลองพระโขนง ถ.สุขุมวิท	16 ธ.ค.2558	19 มิ.ย.2561	369.31	366.45	2.86	99.23
N.465	การไฟฟ้าฝ่ายผลิต	งานก่อสร้างบ่อพักและท่อร้อยสายไฟฟ้าใต้ดิน สำหรับสถานีย่อย รพ.จุฬาลงกรณ์	16 ธ.ค.2558	1 ต.ค.2562	128.72	128.72	-	100.00
N.468	การไฟฟ้าฝ่ายผลิต	งานก่อสร้างบ่อพักและท่อร้อยสายไฟฟ้าใต้ดินบริเวณถนน รามอินทรา ถึง ถนนพหลโยธิน	1 มิ.ย.2559	18 ก.ย.2561	241.24	241.24	-	100.00
N.473	กรมทางหลวงชนบท	งานก่อสร้างถนนสายแยกทางหลวงหมายเลข 7 (กม.ที่ 107+200) -ท่า เทียบเรือแหลมฉบัง ชลบุรี	7 พ.ค.2559	12 ก.พ.2564	279.16	279.16	129.11	53.75
N.481	กรมทางหลวง (กม.43)	ก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางปะอิน - สระบุรี-นครราชสีมา ช่วง กม. 43+772.858 - กม.45+022.858	29 ก.ย.2559	1 ส.ค.2562	838.59	838.59	-	100.00
N.482	กรมทางหลวง (กม.45)	ก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางปะอิน - สระบุรี-นครราชสีมา ช่วง กม. 45+022.858 - กม.46+274.828	29 ก.ย.2559	1 ส.ค.2562	760.46	760.46	-	100.00
N.483	กรมทางหลวง (กม.46)	ก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางปะอิน - สระบุรี-นครราชสีมา ช่วง กม. 46+274.828 - กม.47+600.000	29 ก.ย.2559	16 เม.ย.2562	785.72	785.72	-	100.00
N.484	กรมท่าอากาศยาน	ก่อสร้างทางวิ่ง ทางขับ ลานจอดเครื่องบิน ฯลฯ ที่ท่าอากาศยาน บางมด จ. ยะลา	29 ต.ค.2559	11 พ.ย.2562	1,230.59	1,218.01	12.58	98.98
N.488	Marubeni Corporation	South Bangkok Power Plant Replacement Project Phase 1	1 ม.ค.2560	24 ก.พ.2562	2,960.00	2,922.41	37.59	98.73
N.497	สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร	โครงการก่อสร้างระบบระบายน้ำเพื่อแก้ไขปัญหาน้ำท่วม ช.สุขุมวิท 31 และ ช.สีหราช	18 ก.ค.2560	10 ส.ค.2562	162.38	151.13	11.25	93.07

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ชื่อผู้ว่าจ้าง	รายละเอียด	วันเริ่ม การก่อสร้าง	วันสิ้นสุด การก่อสร้าง	มูลค่า โครงการ ตามสัญญา	รับรู้ รายได้	มูลค่างาน ที่ยังไม่ ส่งมอบ	ร้อยละของ งานที่ส่ง มอบแล้ว
N.501	บริษัท เกษมทรัพย์ภัยดี จำกัด	อุโมงค์ทางเชื่อมระหว่างโครงการสามย่านมิตรทาวน์และสถานีรถไฟฟ้า MRT สาม	1 พ.ย.2560	31 ธ.ค.2562	219.54	210.54	-	100.00
N.505	บริษัท ซีโน-ไทยเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)	ก่อสร้างบ่อพักและท่อร้อยสายไฟฟ้าใต้ดินร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงแยกรัชดา (เจ้าของโครงการ : การไฟฟ้านครหลวง)	12 ธ.ค.2560	29 มิ.ย.2564	295.00	37.43	257.57	12.69
N.506A	บริษัท ซีโน-ไทยเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)	ก่อสร้างบ่อพักและท่อร้อยสายไฟฟ้าใต้ดินร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแยกแคราย (เจ้าของโครงการ : การไฟฟ้านครหลวง)	26 ก.พ.2561	29 มิ.ย.2564	1,428.52	232.11	1,196.41	16.25
N.506B	บริษัท ซีโน-ไทยเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)	ก่อสร้างบ่อพักและท่อร้อยสายไฟฟ้าใต้ดินร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงคลอง (เจ้าของโครงการ : การไฟฟ้านครหลวง)	12 ธ.ค.2560	29 มิ.ย.2564	1,516.02	330.29	1,185.73	21.79
N.507	กิจการร่วมค้า ซีเคเอสที (CKST)	The MRT Orange Line (East Section) Project (เจ้าของโครงการ : การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย)	15 มี.ค.2561	31 ธ.ค.2563	1,674.16	1,074.03	600.13	64.15
N.508	กรมโยธาธิการและผังเมือง	ก่อสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมพื้นที่ชุมชนฝั่งแยกระยะที่ 2 อำเภอป่าโมก	23 ก.พ.2561	2 พ.ค.2563	173.69	173.69	-	100.00
N.513	คุณเกษมสุข ไพศาลศรีศิลป์	งานก่อสร้างบ้านคุณเกษมสุข ไพศาลศรีศิลป์	1 พ.ย.2561	31 ธ.ค.2562	19.94	19.94	-	100.00
N.515	Magnolia Quality Development Corp.,Ltd.	Civil work of forestias	1 ก.ย.2561	31 พ.ค.2562	482.87	445.96	36.91	92.36
N.516	สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร	ก่อสร้างทางลอดรัชดา-ราชพฤกษ์	28 ก.ย.2561	15 มี.ค.2564	864.44	132.93	731.51	15.38
N.517A	บริษัท ซีโน-ไทยเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)	งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์ รถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี จำนวน 18 สถานี (เจ้าของโครงการ : EASTERN BANGKOK MONORAILCOMPANY LIMITED)	1 พ.ย.2561	1 ก.ค.2564	2,368.47	509.17	1,859.30	21.50
N.517B	บริษัท ซีโน-ไทยเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)	งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์ รถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี จำนวน 6 สถานี (เจ้าของโครงการ : EASTERN BANGKOK MONORAILCOMPANY LIMITED)	1 พ.ย.2561	1 ก.ค.2564	770.63	196.95	573.68	25.56
N.517C	บริษัท ซีโน-ไทยเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน)	งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์ รถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี งานติดตั้งสถานี (เจ้าของโครงการ : EASTERN BANGKOK MONORAILCOMPANY LIMITED)	1 พ.ย.2561	1 ก.ค.2564	169.53	73.48	96.05	43.34

*Handwritten signature*

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ชื่อผู้จ้าง	รายละเอียด	วันเริ่ม การก่อสร้าง	วันสิ้นสุด การก่อสร้าง	มูลค่า โครงการ ตามสัญญา	รับรู้ รายได้	มูลค่างาน ยังไม่ ส่งมอบ	ร้อยละของ งานที่ส่ง มอบแล้ว
N.518A	บริษัท ซีโน-ไทยเอ็นเจเนียร์ จำกัด (มหาชน)	งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง จำนวน 16 สถานี (เจ้าของโครงการ : EASTERN BANGKOK MONORAILCOMPANY LIMITED)	1 พ.ย.2561	1 ก.ค.2564	1,970.49	572.83	1,397.66	29.07
N.518B	บริษัท ซีโน-ไทยเอ็นเจเนียร์ จำกัด (มหาชน)	งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง จำนวน 6 สถานี (เจ้าของโครงการ : EASTERN BANGKOK MONORAILCOMPANY LIMITED)	1 พ.ย.2561	1 ก.ค.2564	737.21	173.01	564.20	23.47
N.518C	บริษัท ซีโน-ไทยเอ็นเจเนียร์ จำกัด (มหาชน)	งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง ส่วนงานติดตั้งสถานี (เจ้าของโครงการ : EASTERN BANGKOK MONORAILCOMPANY LIMITED)	1 พ.ย.2561	1 ก.ค.2564	176.09	60.92	115.17	34.60
N.520	การไฟฟ้าฝ่ายผลิต	โครงการก่อสร้างบ่อบำบัดและท่อร้อยสายไฟฟ้าใต้ดิน ร่วมกับโครงการก่อสร้าง ทางลอดรถไฟฟ้า -ราชพฤกษ์ ของ กรุงเทพมหานคร	26 ธ.ค.2561	13 ก.พ.2564	267.76	2.84	264.92	1.06
N.521	การไฟฟ้าฝ่ายผลิต	งานเปลี่ยนระบบสายไฟฟ้าอากาศเป็นสายไฟฟ้าใต้ดิน โครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส- พระราม 9	1 ธ.ค.2561	1 พ.ค.2565	1,867.55	12.11	1,855.44	0.65
N.522	กรุงเทพมหานคร	โครงการก่อสร้างระบบระบายน้ำเสียจากพื้นที่รับน้ำคลองลาดโตนด	1 ม.ค.2562	1 มิ.ย.2563	274.77	68.86	2205.91	25.06
N.524	กรมเจ้าท่า	โครงการปรับปรุงและพัฒนาท่าเรือโดยสารเพื่อยกระดับการให้บริการ โดยสารสาธารณะทางน้ำ ในแม่น้ำเจ้าพระยา(กรุงเทพมหานคร และจ.น นทบุรี) จำนวน 8 แห่ง	26 ก.พ.2562	20 ก.พ.2563	37.37	10.78	26.59	28.85
N.525	บมจ.กสท	โครงการก่อสร้างสายเคเบิลใต้ดินพร้อมบ่อบำบัดและ Riser Wall ทางลอดรถไฟฟ้า-ราชพฤกษ์ จำนวน 1 ระบบ	6 เม.ย.2562	21 ก.ย.2564	19.21	0.43	18.78	2.24
N.526	กรมเจ้าท่า	โครงการก่อสร้างเพื่อพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณท่าเทียบเรือท่า ช้าง กรุงเทพมหานคร 1 แห่ง	21 มี.ค.2562	10 ก.ย.2563	54.78	2.31	52.47	4.22
N.527	กรมโยธาธิการและผังเมือง	ก่อสร้างระบบป้องกันน้ำท่วมพื้นที่ชุมชนในแง่ ระยะที่ ๓ อำเภอปทุม จังหวัดอ่างทอง	15 พ.ค.2562	10 ก.ย.2564	204.94	86.76	118.18	42.33
N.528	กรมเจ้าท่า	ปรับปรุงท่าเรือสินค้าชายฝั่งปัตตานี ต.บานา อ.เมือง จ.ปัตตานี (e- bidding)	30 พ.ค.2562	19 ก.ย.2563	74.74	7.22	67.52	9.66



ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงการ	ชื่อผู้จ้าง	รายละเอียด	วันเริ่ม การก่อสร้าง	วันสิ้นสุด การก่อสร้าง	มูลค่า โครงการ ตามสัญญา	รับรู้ รายได้	มูลค่างาน ยังไม่ ส่งมอบ	ร้อยละของ งานที่ส่ง มอบแล้ว
N.529	กรุงเทพมหานคร	โครงการก่อสร้างแก้มลิงสวนเบญจกิติ e-bidding	19 ก.ย.2562	10 ต.ค.2563	128.97	21.31	107.66	16.52
N.530	กรุงเทพมหานคร	จ้างก่อสร้างบ่อน้ำได้น้ำใต้ดินในพื้นที่สาธารณะบริเวณใต้สะพานทางแยก ต่างระดับถนนศรีนครินทร์กับถนนกรุงเทพระกิจจา	24 ส.ค.2562	10 มี.ค.2563	167.67	22.69	144.98	13.53
N.531	บจก.เอ.เอส.เอส.โซโซ	สะพานบางเตม AS	20 ส.ค.2562	20 ต.ค.2563	334.00	35.07	298.93	10.50
N.532	กรุงเทพมหานคร	งานปรับปรุงระบบระบายน้ำพระราชวังสวนจิตรลดา (โครงการ 1)	1 ต.ค.2562	28 มี.ค.2563	67.52	32.61	34.91	48.30
N.533	การไฟฟ้าส่วนหลวง	เปลี่ยนระบบสายไฟฟ้าอากาศเป็นสายไฟฟ้าใต้ดิน เพื่อรองรับการเป็นมหา นครแห่งอาเซียน ตามแผนกรไฟฟ้าสายสีเขียว (เบิ่ง-สมุทรปราการ)	3 ก.ค.2562	15 ก.ค.2565	2,171.41	4.81	2,166.60	0.22
N.537	กรุงเทพมหานคร	ก่อสร้างโครงการก่อสร้างระบบรวบรวมน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสียมีนบุรี ระยะที่ 1	15 พ.ย.2562	5 พ.ย.2564	559.77	1.57	558.20	0.28
N.538	บมจ.ซีโน-ไทย คอนสตรัคชั่น	อุโมงค์ทางลอดพัฒนาการ รถไฟฟ้าสายสีเหลือง	2 ต.ค.2562	26 ก.ย.2564	173.00	0.25	172.75	0.14
N.539	Legacy Ventures Co., Ltd.	JW Marriott Khaolak	15 พ.ย.2562	14 พ.ค.2564	475.00	12.52	462.48	2.64
JV-NTA	กรมทางหลวง	โครงการก่อสร้างทางยกระดับทางหลวงหมายเลข 35 สาย ธนบุรี - ปาก ท่อ (ถนนพระราม 2) ตอน ทางแยกต่างระดับบางขุนเทียน - เอกชัย ตอน 1	28 ส.ค.2562	11 ส.ค.2565	1,269.25	3.05	1,266.20	0.24
JV-NCREC	สำนักงานทรัพยากรน้ำแห่งชาติ	อาคารที่ทำการสำนักงานทรัพยากรน้ำแห่งชาติ ต.บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี	1 ต.ค.2562	24 มี.ค.2564	341.49	18.88	322.60	5.53
รวม					33,892.87	16,928.31	16,964.56	

*Handwritten signature*

### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยเสี่ยงจากภายในและภายนอก ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ภาวะเศรษฐกิจและอัตราการขยายตัว ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง มีความสัมพันธ์โดยตรงกับภาวะเศรษฐกิจและอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้น บริษัทจึงได้รับผลกระทบในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัว อย่างไรก็ตาม การที่บริษัทมีความสามารถในการรับงานได้หลายประเภท ทำให้บริษัทสามารถกระจายความเสี่ยง เพื่อลดความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ ภาวะเศรษฐกิจมีการปรับตัวดีขึ้นในช่วงระยะเวลาสั้นๆ ช่วงหนึ่ง มีผลทำให้อัตราการขยายตัวของบริษัทเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แต่แล้วภาวะเศรษฐกิจกลับถดถอยลง เพื่อให้สามารถดำรงอยู่ในธุรกิจก่อสร้างได้ บริษัทสนใจที่จะเข้าประมูลงานที่บริษัทชำนาญมากเป็นพิเศษและมีคู่แข่งน้อยรายมากขึ้น ได้แก่ งานประเภทการทำท่อหรืออุโมงค์ใต้ดินขนาดใหญ่ งานระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังได้ให้ความสนใจในการเข้าประมูลงานต่างประเทศมากขึ้น ทั้งในรูปของการประมูลในนามบริษัทผู้เดียวและในนามของกิจการร่วมค้า อย่างไรก็ตาม งานในภาคเอกชนยังคงมีความเสี่ยงในเรื่องสภาพคล่องของผู้ว่าจ้าง ซึ่งอาจจ่ายชำระล่าช้า บริษัทจึงต้องเพิ่มความระมัดระวังในการรับงานโครงการต่างๆ ทั้งงานภายในประเทศและงานต่างประเทศ ปัจจุบันมีงานในประเทศคิดเป็นร้อยละ 86 และมีงานต่างประเทศอยู่ที่ร้อยละ 4 ซึ่งงานในประเทศดังกล่าวเป็นงานก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังความร้อน Onshore Civil Work of 150MW Coal Fired Power Plant at Stung Hav, Sihanoukville, Kingdom of Cambodia ของการไฟฟ้าประเทศกัมพูชา มูลค่าโครงการ 24.72 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (ประมาณ 800 ล้านบาท) ปัจจุบันงานก่อสร้างแล้วเสร็จคิดเป็นร้อยละ 98

2. การเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุ ต้นทุนวัสดุถือเป็นต้นทุนหลักในการคำนวณเสนอราคาในการประมูล ซึ่งการเปลี่ยนแปลงด้านราคาของวัสดุต่างๆ มีผลกระทบโดยตรงต่อผลกำไรของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือการปรับตัวขึ้นของราคาน้ำมันที่ส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่องานก่อสร้างประเภทถนน ซึ่งมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20 ของต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งหมด และยังส่งผลกระทบต่อค่าจัดส่งวัสดุอื่นๆ อีกด้วย ถึงแม้ราคาน้ำมันและราคาวัสดุหลักประเภทเหล็กจะปรับตัวลดลงบ้างในปีที่ผ่านมา แต่ก็ไม่สามารถมั่นใจได้ว่าจะไม่มีการปรับราคาสูงขึ้นไปสู่ระดับราคาเดิม ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงในการเสนอราคาว่าจ้างก่อสร้างในภาวะเช่นนี้ นอกจากนี้ หากมีการนำเข้าวัสดุจากต่างประเทศ ต้นทุนจะปรับไปตามอัตราแลกเปลี่ยนอีกด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการป้องกันความเสี่ยงเรื่องการปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง โดยการสั่งซื้อวัสดุหลักด้วยวิธีการประกันราคาไว้ล่วงหน้า ตัวอย่างเช่น เหล็ก ในจำนวนให้พอใช้ทั้งโครงการ ทำให้ทราบต้นทุนแน่นอน นอกจากนี้ บริษัทเน้นการฝึกอบรมพนักงานควบคุมสต็อก มีการนำโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่มีประสิทธิภาพมาช่วยในการจัดทำและบันทึกสินค้าคงเหลือ ทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการที่จะต้องคงสต็อกไว้ในปริมาณมากเกินความจำเป็น รวมทั้งมีทีมงานตรวจสอบภายในออกตรวจที่หน่วยงานก่อสร้างเป็นประจำทุกเดือน

อนึ่ง ประเด็นการเลือกรับงานเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านการปรับราคาของวัสดุโดยกลุ่มลูกค้าของบริษัท แบ่งเป็น

- 1.ภาคเอกชน ประกอบด้วยงานประเภท อาคารสำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม ศูนย์การค้า โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ฯลฯ
- 2.ภาครัฐ ประกอบด้วย หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ เช่น กรมทางหลวง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย กรุงเทพมหานคร ฯลฯ

*เนวรัตน์*

ทั้งนี้บริษัทฯ เพิ่มสัดส่วนการรับงานในภาครัฐอย่างต่อเนื่อง เพราะงานในภาครัฐบางโครงการเป็นสัญญาประเภทปรับราคาวัสดุก่อสร้างได้

สัดส่วนรายได้ ระหว่างภาคเอกชนและภาครัฐ มีสัดส่วนดังนี้

ปี 2560

ภาคเอกชน	ร้อยละ	24	ของรายได้
ภาครัฐ	ร้อยละ	76	ของรายได้

ปี 2561

ภาคเอกชน	ร้อยละ	15	ของรายได้
ภาครัฐ	ร้อยละ	85	ของรายได้

ปี 2562

ภาคเอกชน	ร้อยละ	15	ของรายได้
ภาครัฐ	ร้อยละ	85	ของรายได้

3. การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง เกิดการแย่งแรงงานกันระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยปกติแล้ว บริษัทและธุรกิจรับเหมาก่อสร้างทั่วไป มักจะประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานในช่วงเทศกาลสำคัญ เช่น วันขึ้นปีใหม่ วันสงกรานต์ ดังนั้น บริษัทต้องมีการจูงใจ โดยเพิ่มอัตราค่าจ้างขดเชย ทำให้มีต้นทุนการดำเนินงานสูงขึ้นในบางช่วงเวลา หากเป็นแรงงานทั่วไป บริษัทจะไม่ค่อยประสบปัญหา แต่หากเป็นแรงงานฝีมือ จะประสบปัญหากับแรงงานฝีมือระดับผู้ชำนาญเท่านั้น โครงการก่อสร้างบางโครงการจะเน้นงานเป็นพิเศษ เช่น งานก่อสร้างบ้านระดับราคาสูง ซึ่งจะประสบปัญหาเมื่อมีหลายโครงการที่ก่อสร้างพร้อมกัน ทำให้มีการแย่งแรงงานฝีมือระดับผู้ชำนาญกันระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้าง ดังนั้น หากบริษัทได้งานลักษณะนี้ ต้องมีการวางแผนงาน รวมทั้งมีการเจรจากันล่วงหน้ากับแรงงานฝีมือระดับผู้ชำนาญ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทได้จัดหาแรงงานต่างด้าวเข้าเป็นแรงงานเสริม โดยขออนุญาตถูกต้องตามข้อกำหนดของกรมแรงงาน เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานอีกทางหนึ่งด้วย ปกติต้นทุนค่าแรงงานรวมผู้รับเหมารายย่อยของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณไม่เกินร้อยละ 15 ของต้นทุนทั้งหมด แรงงานต่างด้าวที่จำเป็นต้องเพิ่มจำนวนขึ้นซึ่งทำให้ต้นทุนค่าแรงงานเพิ่มขึ้นนี้ บริษัทมีวิธีจัดการบริหารความเสี่ยงเรื่องแรงงานต่างด้าวอย่างมีประสิทธิภาพ อาทิเช่น บริษัทมีการจ้างตัวแทนรับผิดชอบการจัดหานำเข้า มีการฝึกอบรมแรงงานต่างด้าวให้มีความสามารถเพิ่มขึ้นเป็นแรงงานฝีมือ มีสวัสดิการ มีข้อกำหนดบทลงโทษอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้การบริหารแรงงานต่างด้าวมีประสิทธิภาพสูงคุ้มกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น ปัจจุบันบริษัทมีแรงงานต่างด้าว ประมาณ 300 คน คิดเป็นสัดส่วน ต่อแรงงานไทย 1 : 3.67 (แรงงานไทยมีประมาณ 1,100 คน)

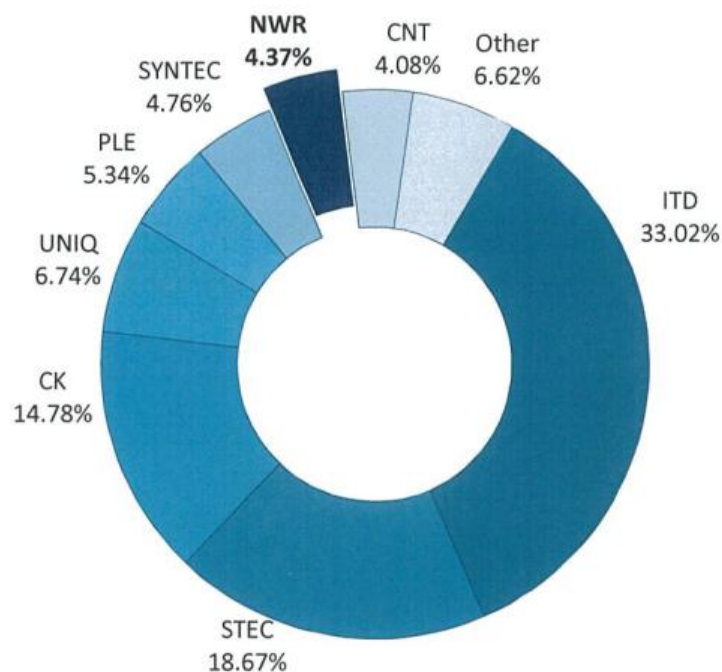
4. เหตุการณ์ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ เนื่องจากบริษัทประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต ดังนั้น แม้ว่าบริษัทได้มีการคำนวณราคาโดยเผื่อค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเพื่อรองรับความเสี่ยง (Contingency Cost) ไว้แล้วทุกครั้ง แต่บางครั้งมีข้อจำกัดในด้านระยะเวลาในการเตรียมตัวแก้ไขสถานการณ์ หรือเหตุการณ์ซึ่งไม่สามารถคาดหมายได้ล่วงหน้าเกิดขึ้น ทำให้เกิดความเสียหายกับงานโดยไม่สามารถเรียกร้องจากผู้ว่าจ้างได้ เช่น น้ำท่วม หรือภัยธรรมชาติต่างๆ เป็นต้น ทำให้การก่อสร้างเป็นไปได้ช้า ต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้นกว่าที่ประมาณการไว้



5. การเปิดเสรีในภาคบริการ นโยบายการเปิดเสรีในภาคบริการ ซึ่งหมายความรวมถึงงานรับเหมาก่อสร้าง ทำให้จำนวนคู่แข่งจากบริษัทต่างชาติเพิ่มมากขึ้น ซึ่งบริษัทจะต้องเตรียมตัวพัฒนาบุคลากร อุปกรณ์ก่อสร้าง และเทคนิคการก่อสร้างให้ทันสมัยและสามารถแข่งขันกับบริษัทอื่นๆ ได้ในระยะยาว

จากการจัดอันดับบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปี 2562 บริษัทรับเหมาก่อสร้างที่มีรายได้เกินกว่าปีละ 5,000 ล้านบาท บริษัทอยู่ในลำดับที่ 7 โดยมีส่วนแบ่งการตลาดอยู่ที่ร้อยละ 4.37

#### ส่วนแบ่งการตลาดบริษัทก่อสร้างในตลาดหลักทรัพย์ฯ ปี 2562



6. ปัจจัยด้านแหล่งเงินทุนและอัตราดอกเบี้ย ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนสูง โดยเฉพาะในโครงการซึ่งต้องลงทุนด้านเครื่องจักรสูง ดังนั้น หากประสบปัญหาในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงิน ก็อาจทำให้โครงการมีปัญหาได้ บริษัทจะดำเนินการขออนุมัติวงเงินสินเชื่อสนับสนุนเฉพาะโครงการจากสถาบันการเงินให้เพียงพอสำหรับแต่ละโครงการ รวมทั้งขอวงเงินสินเชื่อสำรองเพื่อรองรับการขยายงานของบริษัทด้วย และเพื่อให้บริษัทมีสภาพคล่องมากขึ้น บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะเวลา 3 ปี เพื่อใช้ในการลงทุนและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การออกและเสนอขายหุ้นกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้บริษัทรู้ต้นทุนด้านการเงินแน่นอน แต่ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภทอื่นๆ ที่อาจเกิดความผันผวนในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทเช่นกัน บริษัทมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว



เงินกู้ยืมของบริษัทจากสถาบันการเงินกำหนดอัตราดอกเบี้ยเป็นสองอัตรา ดังนี้

1. อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ การกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามสัญญาเช่าซื้อ ระยะเวลา 36 เดือน และ 48 เดือน อัตราดอกเบี้ย Flat rate ประมาณร้อยละ 1.98 - 2.30 ต่อปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดหนี้เฉพาะของบริษัทเท่ากับ 183 ล้านบาท และมียอดหนี้รวมของทั้งกลุ่มบริษัทเท่ากับ 186 ล้านบาท

2. อัตราดอกเบี้ยแบบไม่คงที่ โดยอิงกับ Minimum loan rate (MLR) หรือ Minimum overdraft rate (MOR) ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้กู้ ซึ่งปัจจุบัน MLR เท่ากับร้อยละ 6.025 ต่อปี และ MOR เท่ากับร้อยละ 6.745 ต่อปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มียอดเงินกู้เฉพาะของบริษัทเท่ากับ 2,436 ล้านบาท และมียอดเงินกู้รวมของทั้งกลุ่มบริษัทเท่ากับ 3,115 ล้านบาท


ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมียอดหนี้ของหุ้นกู้และตัวแลกเงินดังนี้

หุ้นกู้ : บริษัทมียอดหนี้ของหุ้นกู้ จำนวน 1,720.10 ล้านบาท  
ตัวแลกเงิน : บริษัทไม่มียอดหนี้ของตัวแลกเงิน

7. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ บริษัทได้ขยายธุรกิจในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยการร่วมลงทุนกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นประมาณ 13 ปีที่ผ่านมา จำนวน 3 โครงการ แต่ในปัจจุบันบริษัทได้ดำเนินการด้วยตนเองจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการนีโอเดอสยามและโครงการวิลล่า บารานี ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้ามาโดยตลอด แต่หากภาวะตลาดมีความผันผวน บริษัทจะว่าจ้างบริษัทวิจัยด้านการตลาด เพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนก่อนที่จะดำเนินการ เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนดังกล่าว

	(หน่วย : ล้านบาท)		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
รายได้จากการก่อสร้าง	6,318.22	8,676.42	8,356.43
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	450.95	840.81	573.45
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
เปรียบเทียบกับรายได้จากการก่อสร้าง (%)	7.14 %	9.69 %	6.86 %

8. ความสามารถหรือไม่สามารถของผู้ร่วมค้าในการปฏิบัติตามข้อตกลงในกิจการร่วมค้า บางกรณี บริษัทจำเป็นต้องเข้าประชุมงานในนามของ "กิจการร่วมค้า" ร่วมกับผู้ร่วมค้าอื่น ๆ การทำงานในรูปแบบของกิจการร่วมค้าจะประสบผลสำเร็จหรือไม่ ย่อมขึ้นกับความสามารถของบริษัทและของผู้ร่วมค้าประกอบกัน หากผู้ร่วมค้ามีปัญหา ไม่ว่าจะด้านการเงินหรือด้านการดำเนินงาน กล่าวคือ ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามสัญญา ย่อมส่งผลกระทบต่อการทำงานร่วมกัน หากผู้ร่วมค้าสามารถแก้ไขปัญหาและดำเนินงานร่วมกันต่อไปได้ ก็จะไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทมากนัก แต่หากผู้ร่วมค้าไม่สามารถแก้ปัญหาได้ บริษัทอาจจำเป็นต้องช่วยจัดการแก้ปัญหาให้ ซึ่งหากเป็นปัญหาด้านการเงิน บริษัทอาจต้องลงทุนเพิ่มในโครงการเพื่อให้การทำงานสามารถดำเนินต่อไปได้ หรือหากเป็นปัญหาด้านการทำงาน บริษัทอาจต้องส่งเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญไปช่วยแก้ไขปัญหา ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทไม่เคยประสบปัญหาในการทำงานในนามของ "กิจการร่วมค้า" กับผู้ร่วมค้ารายใด



อย่างไรก็ตาม เพื่อให้บริษัทมีระบบบริหารความเสี่ยงและเพื่อลดมูลเหตุของแต่ละโอกาสที่จะก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท บริษัทจึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง และจัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง

คู่มือการบริหารความเสี่ยงที่จัดทำขึ้น มีจุดมุ่งหมายให้พนักงานทุกคนได้เห็นถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง ได้ทราบถึงนโยบายของบริษัทและแนวทางของการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล ตลอดจนให้ได้รับทราบถึงหน้าที่และวิธีการในการจัดการความเสี่ยงอย่างถูกต้อง อันจะเป็นการช่วยลดปัญหาในส่วนงานต่างๆ และเป็นผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในด้านต่างๆ ต่อพนักงานทุกคน ต่อบริษัท และต่อสังคมโดยรวม

ปัจจุบันคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้มีการจัดประชุมเพื่อกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นผู้กำกับดูแลติดตามและสนับสนุนการนำระบบบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งพิจารณางบประมาณและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการฝึกอบรมให้พนักงานมีความรู้ในการจัดทำระบบบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง

คู่มือการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ได้มีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

1. ให้มีการบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมองค์กร โดยกำหนดให้พนักงานทุกคนได้เรียนรู้ ทำความเข้าใจ และตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงรวมทั้งปฏิบัติตามอย่างต่อเนื่อง
2. ให้มีการกำหนดกระบวนการบริหารความเสี่ยงเป็นระบบมาตรฐานเดียวกันทั้งบริษัท
3. ให้การบริหารความเสี่ยง เป็นเครื่องมือในการช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท บรรลุเป้าหมายวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้

9. การต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของหุ้นกู้ของบริษัท ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาส และ วันสิ้นปีบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้ ตาม “งบการเงินรวม” ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง)

การออกหุ้นกู้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการใหม่เพื่อสร้างผลกำไรให้แก่บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 2.84 : 1 เป็นผลมาจากการที่บริษัทประสบผลขาดทุนจากการดำเนินกิจการ ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดต่ำลง ในขณะที่เดียวกันบริษัทจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมากขึ้นเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ ทำให้หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น

บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นในวันที่ 16 มีนาคม 2563 เพื่อขอมติอนุมัติแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดสิทธิบางประการ ดังนี้

1. แก้ไขคำจำกัดความของคำว่า “หนี้สินสุทธิ (Net Debt)” จาก “จำนวนหนี้สินทั้งหมดตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด” แก้ไขเป็น “จำนวนหนี้สินทั้งหมดเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด”
2. ปรับอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) จากเดิม 2.5 : 1 เป็น 2.25 : 1

10. ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย และความสามารถชำระภาระผูกพัน ปี 2562 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย เท่ากับ -1.39 และมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน เท่ากับ -0.71 แสดงว่าบริษัทมีเงินสดที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพันต่างๆ เป็นเพราะบริษัทไม่สามารถทำผลงานได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ การได้รับชำระเงินจากลูกหนี้การค้าล่าช้า รวมถึงการที่บริษัทต้องเร่งผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีตเพื่อให้ทันส่ง

มอบ ทำให้ยอดสินค้าคงคลัง ซึ่งประกอบไปด้วย วัตถุดิบและวัสดุคงเหลือ งานระหว่างทำ และสินค้าสำเร็จรูป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏยอดสูงมากเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เมื่อใดก็ตามที่ส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อ ก็จะ สามารถแจ้งหนี้เรียกเก็บเงินได้

บริษัทต้องมีความระมัดระวังในการรักษาสภาพคล่องของบริษัทให้อยู่ในระดับที่จะไม่ก่อให้เกิดปัญหาในการดำเนินงาน เนื่องจากบางโครงการก่อสร้างมีเงื่อนไขในสัญญาระบุว่า การส่งมอบงานแต่ละครั้ง ต้องประกอบด้วยงานประเภทใดบ้าง สัดส่วนเท่าใด จึงทำให้การส่งงานไม่สามารถส่งมอบงานทุกเดือน จำเป็นต้องรอให้งานเสร็จครบตามที่ระบุในสัญญา ผลงานที่ทำเสร็จแล้วและรอการส่งมอบ จะปรากฏอยู่ในรายการรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ นอกจากนี้ โครงการของภาครัฐ หากมีการ แก้ไขแบบก่อสร้างหรือแก้ไขรายการใดๆ ที่กระทบต่อสัญญา จำเป็นต้องมีการแก้ไขสัญญาก่อน ซึ่งใช้เวลาค่อนข้างนาน เมื่อ แก้ไขสัญญาเสร็จ จึงจะทำการเบิกเงินค่าผลงานได้ ผลงานที่รอการเบิกนี้ จะอยู่ในรายการรายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระเช่นกัน

ในปี 2561 หุ้นกู้ของบริษัทครั้งที่ 1/2558 ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนในเดือน สิงหาคม 2561 จำนวน 1,500 ล้านบาท บริษัทได้เข้า ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงิน 500 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจ่ายชำระหุ้นกู้ที่จะ ครบกำหนดชำระในวันที่ 21 สิงหาคม 2561 (ในปี 2562 ไม่มีหุ้นกู้ครบกำหนดชำระ) เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกันและมี กำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนที่อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ยืม (MLR) ลบร้อยละ 0.25 ต่อปี บริษัทต้องชำระคืนเงิน ต้นให้แก่ธนาคารเป็นรายงวด 6 เดือน รวมทั้งหมดจำนวน 8 งวด โดยเริ่มชำระคืนงวดแรกในเดือนมกราคม 2563 ทั้งนี้ สัญญา กู้ยืมเงินดังกล่าว ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบ การเงินรวม ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาส และ วันสิ้นปีบัญชี ห้ามเกินกว่า 2.5:1 การห้ามจ่ายเงินปันผล เว้น แต่ธนาคารผู้ให้กู้เห็นว่าการจ่ายเงินปันผล ไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

บริษัทได้ผิดเงื่อนไขต่อธนาคารพาณิชย์ผู้ให้กู้ยืมเงิน 500 ล้านบาทดังกล่าวข้างต้น ในการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน ของผู้ถือหุ้นซึ่งห้ามเกินกว่า 2.5 : 1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนนี้เท่ากับ 2.84 : 1 บริษัทได้ทำหนังสือถึง ธนาคารผู้ให้เงินกู้ระยะยาวนี้แก่บริษัท เพื่อขออนุมัติผ่อนผัน ซึ่งธนาคารได้ผ่อนผันการปฏิบัติตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาว เรื่องการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่บริษัทได้เสนอขออนุมัติ



#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ (รายละเอียดแสดงเฉพาะสินทรัพย์ของบริษัทเท่านั้น)

ประเภท/ลักษณะสินทรัพย์	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ลักษณะการใช้ประโยชน์	เนื้อที่	ราคาซื้อ (บาท)	ราคาตามบัญชี (บาท) ณ 31 ธ.ค.2562
<b>1. ที่ดิน</b>					
โฉนดเลขที่ 10646 อ.ปากท่อ จ.ราชบุรี	เป็นเจ้าของ	บ่อทราย	18-2-76 ไร่	1,214,850.00	1,214,850.00
นส.3ก 730 อ.ปากท่อ จ.ราชบุรี	เป็นเจ้าของ	บ่อทราย	6-2-93 ไร่	302,962.50	302,962.50
นส.3 126 อ.ปากท่อ จ.ราชบุรี	เป็นเจ้าของ	บ่อทราย	16-0-5 ไร่	1,601,250.00	1,601,250.00
นส.3ก 946 อ.ปากท่อ จ.ราชบุรี	เป็นเจ้าของ	บ่อทราย	0-3-98 ไร่	99,500.20	99,500.20
นส.3ก 948 อ.ปากท่อ จ.ราชบุรี(โฉนด32126)	เป็นเจ้าของ	บ่อทราย	16-0-49 ไร่	1,612,250.00	1,612,250.00
ค่าถมที่ และปรับปรุงที่ดิน				3,212,009.00	3,212,009.00
โฉนดเลขที่ 35236 อ.บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา	เป็นเจ้าของ	บ้านพักคนงาน/ ที่เก็บเอกสาร	24-1-38 ไร่	8,520,750.00	8,520,750.00
โฉนดเลขที่ 27604 อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	เป็นเจ้าของ	โรงงาน		958,893.45	958,893.45
โฉนดเลขที่ 490 อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	เป็นเจ้าของ	โรงงาน	37-3-99 ไร่	11,104,164.05	11,104,164.05
ค่าถมที่ และปรับปรุงที่ดิน				8,901,100.80	8,901,100.80
โฉนดที่ดินเลขที่ 7807 อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	เป็นเจ้าของ	โรงงาน	10-3-38 ไร่		
โฉนดที่ดินเลขที่ 7808 อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	เป็นเจ้าของ	โรงงาน	11-2-07 ไร่		
โฉนดที่ดินเลขที่ 15050 อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา	เป็นเจ้าของ	โรงงาน	26-2-69 ไร่		
				104,400,000.00	104,400,000.00
โฉนดที่ดินเลขที่ 2497 อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ	เป็นเจ้าของ	สถานีบริการน้ำมัน	4-0-1 ไร่	22,187,087.95	22,187,087.95
โฉนดที่ดิน 23004 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กทม	เป็นเจ้าของ	สำนักงาน	26.8/24.2/25.1 ตร.วา	1,996,181.39	1,996,181.39
โฉนดที่ดิน 23007 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กทม		คำนวณแบบ			
โฉนดที่ดิน 23027 แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กทม		ก่อสร้าง			
<b>รวม</b>				<b>166,110,999.34</b>	<b>166,110,999.34</b>
ส่วนปรับปรุงที่ดินที่มีการปรับสภาพ				33,470,440.18	33,470,440.18
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสมส่วนปรับปรุงที่ดิน				(33,440,924.49)	(33,440,924.49)
หัก ผลต่างการประเมินราคาที่ดิน-บางน้ำเปรี้ยว				(464,158.30)	(464,158.30)



ประเภท/ลักษณะสินทรัพย์	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ลักษณะการใช้ประโยชน์	เนื้อที่	ราคาซื้อ (บาท)	ราคาตามบัญชี (บาท) ณ 31 ธ.ค.2562
<b>2. อาคาร</b> - อาคารสำนักงาน – โรงงานเสาเข็ม กม.4 - อาคารโซลาร์รูม - EGG - อาคารเก็บเอกสาร - อาคารบ้านพักคนงาน - บั๊มน้ำมันวัดศรีฯ ร้านอาหารและร้านกาแฟ  - ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงานใหญ่ - ส่วนปรับปรุงอาคารโรงงาน <b>รวม</b> <u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	บนที่ดินเช่า บนที่ดินเช่า เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ เป็นเจ้าของ  อาคารเช่า เป็นเจ้าของ	สำนักงาน อาคารโซลาร์รูม เก็บเอกสาร บ้านพัก สถานีบริการน้ำมัน ร้านค้า  สำนักงาน โรงงานผลิต		3,443,805.79 22,194,947.01 3,820,024.74 1,886,601.37 40,746,336.82  3,408,259.00 95,545,709.50 <b>171,045,684.23</b> (64,108,693.62)	106,936,990.61          37,850,125.30
<b>3. อาคารชั่วคราว</b> <u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	บนที่ดินเช่า	สำนักงาน		100,469,387.37 (62,619,262.07)	37,850,125.30
<b>4. เครื่องจักรอุปกรณ์ก่อสร้าง</b> <u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม <u>หัก</u> ค่าเผื่อการด้อยค่า	เป็นเจ้าของ	ใช้ในมาก่อนสร้าง		3,657,847,506.37 (2,802,961,420.04) (42,646,040.56)	812,240,045.76
<b>5.ยานพาหนะ</b> <u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	เป็นเจ้าของ	ใช้งานก่อสร้างและดำเนินงาน		946,643,700.09 (603,795,723.65)	342,847,976.44
<b>6.เครื่องใช้สำนักงาน</b> <u>หัก</u> ค่าเสื่อมราคาสะสม	เป็นเจ้าของ	ใช้งานก่อสร้างและดำเนินงาน		247,657,370.25 (193,405,038.16)	54,252,332.09
<b>รวมมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ</b>					<b>1,519,803,826.93</b>
<b>7. สิทธิสัญญาเช่า ระยะเวลา 26 ปี 10 เดือน</b> <u>หัก</u> ตัดจำหน่ายสะสม		โรงงานผลิตเสาเข็ม		69,417,942.63 (67,261,952.29)	2,155,990.34

- |   |  |                  |
|---|--|------------------|
| - | มูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์ทุกประเภทไม่รวมสิทธิสัญญาเช่าตามข้อ 7 ณ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ                                      | 1,519.80 ล้านบาท |
| - | สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ หัวเจาะซึ่งปรับปรุงขึ้นมาใหม่ และแบบเหล็กสำหรับหล่อท่อคอนกรีต<br>ค่าปรับปรุงทรัพย์สินให้ดีขึ้น | 27.49 ล้านบาท    |
| - | สินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ตามงบการเงินเฉพาะบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2562  | 1,547.29 ล้านบาท |
| - | อาคาร สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร ยานพาหนะ-สุทธิ ของบริษัทย่อย กิจการร่วมค้า   | 826.99 ล้านบาท   |
| - | สินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ตามงบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2562  | 2,374.28 ล้านบาท |

Answer

ประเภท	ลักษณะการใช้ประโยชน์	คู่สัญญา	เนื้อที่	ระยะเวลาเช่า (ปี)	ค่าเช่าต่อเดือน ณ 31 ธ.ค.2562	สัญญาสิ้นสุด
<u>ที่ดิน</u> 1. เลขที่ 1796 ถนนบางนา-ตราด แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร  2. โฉนดเลขที่ 3514, 3572 ถนนพระราม 2 ต.บางกระเจ้า อ.เมืองสมุทรสาคร จ.สมุทรสาคร	 โรงงานเสาเข็ม  โรงงานผลิตภัณฑ์คอนกรีต	นางช้องมาศ อุนรัตน์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับใด ๆ กับบริษัท  คณะบุคคลที่ดินสมุทรสาคร หนึ่งในคณะบุคคลคือ นายวสิน พุทธิวี ซึ่งเป็นน้องเขยของนายพลพัฒน์ วรรณสุต ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	 20-1-53 ไร่  37-1-17 ไร่	 30  3	 260,896.00  55,680.83	 28 ต.ค.2563  30 มิ.ย.2563
<u>อาคาร</u> - เลขที่ 2/3 หมู่ 14 อาคารบางนา ทาวเวอร์ เอ ชั้น 5, ชั้น18-19 ถนนบางนา-ตราด ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	สำนักงานใหญ่	บจ.เดียววงสีลม ซึ่งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับใด ๆ กับบริษัท	1,935.56 ตร.ม.	3	791,293.59	31 ธ.ค.2563



### หมายเหตุ

- (1) ค่าเช่าจะมีการปรับขึ้นตามอัตราที่กำหนดไว้ดังนี้

รายละเอียดค่าเช่าที่ดินตามรายการที่ 1 ในหัวข้อการเช่าที่ดินของนางช้องมาศ อุณรัตน์

ระยะเวลา		อัตราค่าเช่าที่บริษัทต้องชำระเป็นรายเดือน (บาท)
ตั้งแต่	ถึง	
31 ธันวาคม 2538	28 ธันวาคม 2539	16,306
29 ธันวาคม 2539	28 ธันวาคม 2544	97,836
29 ธันวาคม 2544	28 ธันวาคม 2549	138,601
29 ธันวาคม 2549	28 ธันวาคม 2554	179,366
29 ธันวาคม 2554	28 ธันวาคม 2559	220,131
29 ธันวาคม 2559	28 ตุลาคม 2563	260,896

ที่ดินเช่านี้มีค่าโอนสิทธิการเช่าจำนวน 74,277,198.61 บาท ซึ่งได้ชำระครบถ้วนแล้วในปี 2537 ค่าโอนสิทธิการเช่าเกิดจากการที่ผู้เช่ารายแรกไม่สามารถทำประโยชน์บนที่ดินผืนนี้ได้ บริษัทจึงขอรับโอนสิทธิการเช่ามาจากผู้เช่ารายแรกเพื่อนำมาก่อสร้างเป็นโรงงานเสาเข็ม

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 183,844,329.25 บาท ประกอบด้วย

<b>ที่ดินรอการขายของบริษัท เนาวรัตน์พัฒนการ จำกัด (มหาชน) จำนวน</b>	<b>179,780,829.11</b>	<b>บาท</b>
1. ที่ดินที่ อ.ป่าโมกข์ จ.อ่างทอง รวม 9 โฉนดมีเนื้อที่รวม 53-1-37 ไร่	31,768,500.00	บาท
2. ที่ดิน จ.ปทุมธานี โฉนดเลขที่ 72747 เนื้อที่ 0-1-50 ไร่	750,000.00	บาท
3. ที่ดิน อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 1 แปลง โฉนดเลขที่ 93754 เนื้อที่ 0-1-17 ไร่	1,404,000.00	บาท
4. ที่ดิน ต.บ่อผุด อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี เนื้อที่ 44-0-83.7 ไร่	115,919,156.00	
ส่วนปรับปรุงที่ดิน (ปี 58)	<u>9,581,627.00</u>	125,500,783.00 บาท
5. ที่ดิน อ.แม่ริม จ.เชียงใหม่ โฉนดเลขที่ 20662 และ 20663 เนื้อที่ 12-0- 61 ไร่	16,000,000.00	
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	<u>156,794.00</u>	16,156,794.00 บาท
6. ที่ดิน ต.วังจิก อ.พิบูลย์รักษ์ โฉนดเลขที่ 6406 6407 เนื้อที่ 16-3-15 ไร่	841,800.00	บาท
7. ที่ดิน อ.ศรีประจันต์ จ.สุพรรณบุรี โฉนดเลขที่ 39416 เนื้อที่ 30-0-0 ไร่	2,910,000.00	
หัก ผลขาดทุนจากการประเมินราคาที่ดิน (ราคาประเมิน 900,000.00 บาท)	<u>(2,010,000.00)</u>	900,000.00 บาท
8. ที่ดิน อ.มโนรมย์ จ.ชัยนาท โฉนดเลขที่ 3607 2378 เนื้อที่ 12-1- 68 ไร่	563,625.00	บาท
9. ที่ดิน อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา โฉนดเลขที่ 32126 เนื้อที่ 0-3-13 ไร่	1,895,327.11	บาท
<b>ที่ดินรอการขายและห้องชุดให้เช่าของบริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน</b>	<b>4,063,500.14</b>	<b>บาท</b>
1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต.คลองสาม อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี โฉนดเลขที่ 128855 เนื้อที่ 0-1-4 ไร่	2,063,500.00	บาท
2. ห้องชุดให้เช่า อาคารชุด ยูดีโลท์ แอท ห้วยขวาง สดชื่น เลขที่ 2/2554 เนื้อที่ห้อง 32.32 ตารางเมตร	2,000,000.14	บาท



## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งบริษัทเป็นคู่ความ หรือคู่กรณี โดยที่คดี หรือข้อพิพาทยังไม่สิ้นสุด โดยเฉพาะคดีที่อาจมีผลกระทบต่อ สิทธิของบริษัท ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (3,957 ล้านบาท) เท่ากับ 198 ล้านบาท ข้อพิพาททางกฎหมายในปัจจุบันมีดังนี้

### 1. เลขแฟ้ง : คดีหมายเลขดำที่ พก.6/2558 และคดี หมายเลขแดงที่ พก.14/2560 ศาลล้มละลายกลาง

คดีระหว่าง : บริษัท เนาวรัตน์พัฒนการ จำกัด (มหาชน) โจทก์

กับ บริษัท พรีเมียร์เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน) จำเลยที่ 1 และ

บริษัท พรีเมียร์ อินฟราสตรัคเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำเลยที่ 2

ฐานความผิด : ผิดสัญญา (เรียกค่าเสียหาย)

ทุนทรัพย์ : 478,774,424.87 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี (ค่าเสียหายตามคำพิพากษาของ ศาลชั้นต้น)

สถานะของคดี : ศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2562 พิพากษาให้จำเลย ชำระหนี้ที่ค้างชำระพร้อมดอกเบี้ย โดยชำระเป็นเงินสดจำนวน 473,466,980.61 บาท พร้อมดอกเบี้ยคำนวณจนถึงวันที่ 2 เมษายน 2555 จำนวน 363,754,111.07 บาท รวมเป็นเงิน 873,221,091.68 บาท และชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ของ เงินต้นจำนวน 473,466,980.61 บาท นับแต่วันที่ 3 เมษายน 2555 เป็นต้นไปจนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

บริษัทได้ดำเนินการยื่นคำร้องขออายัดหุ้นในบริษัท พรีเมียร์ เอ็นเตอร์ สีสซิ่ง จำกัด ที่มี บมจ.พรีเมียร์ เอ็นเตอร์ ไพร์ส เป็นเจ้าของจำนวน 15,660,129 หุ้น ในราคาที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ราคาประมาณ 78,300,654 บาท (จำนวนหุ้นที่เหลือ ถูกอายัดโดยกรมสรรพากรไปก่อนหน้านี้อแล้ว) ทางสำนักงานบังคับคดีแฟ้ง 5 ได้ทำการประกาศขายทอดตลาดมาแล้ว 3 ครั้ง ซึ่งยังไม่มีผู้เข้าร่วมประมูล ทางสำนักงานบังคับคดีแฟ้งจะทำการประกาศประมูลครั้งที่ 4 ในเดือนมิถุนายน 2563 ในราคา ประมาณ ร้อยละ 70 ของราคาประเมิน นอกจากนี้ที่นายความได้ทำการยื่นคำร้องขอให้ศาลเรียกไต่สวนทรัพย์สินของลูกหนี้ใน วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 เพื่อให้ศาลไต่สวนถึงทรัพย์สินของลูกหนี้

### 2. คดีแฟ้ง เลขที่คดี : คดีหมายเลขดำที่ ผบ. 912/2561 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้

คดีระหว่าง : บริษัท เนาวรัตน์พัฒนการ จำกัด (มหาชน) โจทก์

กับ บริษัท ดิลลิค แอนด์ กิบบินส์ อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 2 คน

ฐานความผิด : ละเมิด, เรียกค่าเสียหาย

งานที่บริษัทสั่งการ : ฟ้องเรียกค่าเสียหายจากกรณีระบอบอัตราดอกเบี้ยผิดในคดีอนุญาโตตุลาการ ระหว่าง บมจ. เนาวรัตน์พัฒนการ กับบริษัท วิจิตรภัณฑ์ ก่อสร้าง จำกัด กับพวกรวม 5 คน

ทุนทรัพย์ : 519,025,730 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับถัดจากวันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นแก่ โจทก์

สถานะของคดี : ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องโจทก์ ขณะนี้อยู่ระหว่างร่างอุทธรณ์ และเตรียมจะดำเนินการยื่น อุทธรณ์ต่อศาลในเดือนมีนาคม 2563



**3. คดีแพ่ง หมายเลขคดีดำที่ 1870/2543 หมายเลขแดงที่ 5875/2545 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้**

ระหว่าง บริษัท เนวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) โจทก์  
กับ บริษัท แอลพีซี จำกัด จำเลย

ข้อหาหรือฐานความผิด : ผิดสัญญา, รับสภาพความผิด

ทุนทรัพย์ : 18,703,183.91 บาท

คดีนี้ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2545 โดยได้พิพากษาให้จำเลยชำระหนี้ที่ค้างชำระ พร้อมดอกเบี้ย จำนวนเงิน 18,464,218.31 บาท กับให้ชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ในต้นเงิน 13,029,992 บาท นับ ถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าชำระเสร็จแก่โจทก์กับให้จำเลยชำระค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท

ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2548 ให้โจทก์ชนะคดี โดยพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น จำเลยไม่ได้ยื่นฎีกา คดีจึงถึงที่สุด

แต่เนื่องจาก จำเลยได้ถูกบริษัท บริหารสินทรัพย์ เพทาย จำกัด เจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ฟ้องเป็นลูกหนี้ที่ 2 ในคดีล้มละลาย หมายเลขดำที่ ล.10220/2549 หมายเลขแดงที่ ล. 11521/2550 โจทก์จึงได้ยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลาย ดังจะกล่าวต่อไปในลำดับที่ 6

**4. คดีแพ่งหมายเลขดำที่ 23/2549 หมายเลขแดงที่ 953/2549 ของศาลจังหวัดสมุทรปราการ**

เรื่อง บริษัท เนวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) โดยนางสาวผกาทิพย์ โลพันธ์ศรี ผู้รับมอบอำนาจ ร้องขอให้ ศาลพิพากษาบังคับตามคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการผู้ร้อง

คดีนี้ บริษัท เนวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลพิพากษาบังคับให้ บริษัท แอลพีซี จำกัด ปฏิบัติตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการตามข้อพิพาทคดีหมายเลขดำที่ 16/2544 หมายเลขแดงที่ 38/2546 ระหว่าง บริษัท เนวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ผู้เรียกร้อง กับ บริษัท แอลพีซี จำกัด หรือบริษัท เดอะเสรีเซ็นเตอร์ จำกัด ผู้คัดค้าน คดีถึงที่สุดโดยศาลมีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2549 ให้บริษัท แอลพีซี จำกัด ปฏิบัติตามคำชี้ขาดของ อนุญาโตตุลาการ

แต่เนื่องจากบริษัท แอลพีซี จำกัด ได้ถูกบริษัท บริหารสินทรัพย์ เพทาย จำกัด เจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ฟ้องเป็น ลูกหนี้ที่ 1 ในคดีล้มละลายหมายเลขดำที่ ล.10220/2549 หมายเลขแดงที่ ล.11521/2550 โจทก์จึงได้ยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้ใน คดีล้มละลายดังจะกล่าวต่อไปในลำดับที่ 6

**5. คดีแพ่ง หมายเลขคดีดำที่ 4818/2544 หมายเลขแดงที่ 14954/2545 ของศาลแพ่งกรุงเทพใต้**

ระหว่าง บริษัท เนวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) โจทก์  
กับ บริษัท แอลพีซี จำกัด หรือ บริษัท เดอะเสรีเซ็นเตอร์ จำกัด จำเลย

คดีนี้ศาลชั้นต้นนัดฟังคำพิพากษาเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2545 พิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 49,379,542.57 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงินตามสัญญาก่อสร้างสะพานลอยคนเดิน จำนวน 4,207,532 บาท และดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินตามสัญญาบริหารโครงการและควบคุมงานก่อสร้างและค่าจ้าง ก่อสร้างเพิ่มเติมจำนวน 33,021,398.32 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยใช้ค่าฤชา ธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 30,000 บาท จำเลยมิได้ยื่นอุทธรณ์ คดีจึงถึงที่สุด



แต่เนื่องจากจำเลยได้ถูกบริษัทบริหารสินทรัพย์ เพทาย จำกัด เจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์ฟ้องเป็นลูกหนี้ที่ 1 ในคดีล้มละลายหมายเลขดำที่ ล.10220/2549 หมายเลขแดงที่ ล. 11521/2550 โจทก์จึงได้ยื่นคำร้องขอรับชำระหนี้ในคดีล้มละลายดังกล่าวต่อไปในลำดับที่ 6

#### 6. ศาลล้มละลายกลาง คดีหมายเลขดำที่ ล.10220/2549 หมายเลขแดงที่ ล. 11521/2550

ระหว่าง บริษัท บริหารสินทรัพย์เพทาย จำกัด เจ้าหนี้ผู้เป็นโจทก์  
กับ บริษัท แอลพีซี จำกัด หรือ บริษัท เดอะเสรีเซ็นเตอร์ จำกัด ที่ 1 ลูกหนี้  
บริษัท แอลพีซี จำกัด หรือ บริษัท สุวิทย์และเสรี จำกัด ที่ 2  
(บริษัทเนาวรัตน์พัฒนาการจำกัด (มหาชน) เจ้าหนี้รายที่ 17)

คดีนี้ ศาลล้มละลายกลางได้มีคำพิพากษา เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2552 ให้บริษัท แอลพีซี จำกัด หรือ บริษัท เดอะเสรีเซ็นเตอร์ จำกัด ลูกหนี้ที่ 1 บริษัท แอลพีซี จำกัด หรือ บริษัท สุวิทย์และเสรี จำกัด ลูกหนี้ที่ 2 ล้มละลาย

ศาลล้มละลายกลางได้มีหมายแจ้งคำสั่งให้ บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) เจ้าหนี้รายที่ 17 ได้รับชำระหนี้ในมูลหนี้ตามคำพิพากษาทั้งสามอันดับ เป็นเงินทั้งสิ้น 137,361,799.49 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบเจ็ดล้านสามแสนหกหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเก้าบาทสี่สิบเก้าสตางค์) โดยให้ได้รับชำระหนี้ในมูลหนี้อันดับที่ 1 จากกองทรัพย์สินของบริษัท แอลพีซี จำกัด หรือบริษัท เดอะเสรีเซ็นเตอร์ จำกัด จำเลยที่ 1 เป็นเงินจำนวน 69,516,582.91 บาท ในมูลหนี้อันดับที่ 2 จากกองทรัพย์สินของบริษัท แอลพีซี จำกัด หรือบริษัท เดอะเสรีเซ็นเตอร์ จำกัด จำเลยที่ 1 เป็นเงินจำนวน 41,806,391.67 บาท และในมูลหนี้อันดับที่ 3 จากกองทรัพย์สินของบริษัท แอลพีซี จำกัด หรือบริษัท สุวิทย์และเสรี จำกัด จำเลยที่ 2 เป็นเงินจำนวน 26,038,824.91 บาท ในฐานะเจ้าหนี้ไม่มีประกันตามมาตรา 94 แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 โดยส่วนเฉลี่ยอย่างเจ้าหนี้สามัญตามมาตรา 130 (7) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติล้มละลาย (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2542

จากการติดตามความคืบหน้าจากเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ขณะนี้คืออยู่ระหว่างการเสนอคำขอรับชำระหนี้แบ่งชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้แต่ละราย และเนื่องจากบริษัท บริหารสินทรัพย์ไทย จำกัด เจ้าหนี้รายที่ 25 ได้ยื่นขอรับชำระหนี้ในมูลหนี้ที่สูง เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์จึงต้องยื่นคำแถลงต่อศาล เพื่อให้ศาลพิจารณา

ขณะนี้คืออยู่ระหว่างการรวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้ เพื่อบังคับคดีต่อไป

#### 7. ศาลล้มละลายกลาง หมายเลขคดีดำที่ พ. 236/2545 หมายเลขแดงที่ พ. 352/2545 ของศาลล้มละลายกลาง

บริษัท แอลพีซีเอ จำกัด ( บริษัท พรีเมียร์ เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ) ผู้ร้องขอ/ลูกหนี้  
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) (เจ้าหนี้รายที่ 22)

คดีนี้ บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อสำนักงานกรมบังคับคดี เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 เป็นจำนวนเงิน 11,967,453.32 บาท ซึ่งคำขอดังกล่าวอยู่ระหว่างรอฟังคำสั่งการพิจารณาของศาลล้มละลายกลางว่า จะชำระหนี้ให้บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) เจ้าหนี้เพียงใด

เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2559 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินของบริษัท แอลพีซีเอ จำกัด นิตที่ 1 ซึ่งเป็นที่ดิน รวม 27 แปลง ตั้งอยู่ตำบลสะพานสูง อำเภอสะพานสูง (บึงกุ่ม) กรุงเทพมหานคร แต่ปรากฏว่า ไม่มีผู้เสนอซื้อแต่อย่างใด จึงงดการขายทอดตลาด



เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2559 เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ประกาศขายทอดตลาด นัดที่ 2 โดยบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้เสนอซื้อที่ดินทั้ง 27 แปลง ในราคาสูงสุด เป็นจำนวนเงิน 576,790,000 บาท แต่เจ้าหน้าที่เป็น โจทก์ และบริษัท พรีเมียร์ โปรดักส์ จำกัด เจ้าหนี้รายที่ 18 ได้ยื่นคัดค้าน เนื่องจากเห็นว่า ราคาต่ำเกินไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงมีคำสั่งให้เลื่อนการขายทอดตลาดไปก่อน และในการขายครั้งต่อไป ให้ผู้คัดค้านหาผู้เข้าสู่อำนาจให้ได้ราคาตามที่ ต้องการ มิเช่นนั้นจะไม่ฟังคำคัดค้านอีก และผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาเป็นระยะเวลา 30 วันนับแต่วันนี้

เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ประกาศขายทอดตลาด 3 นัด นัดที่ 3 เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2559 มีบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 6324 1798 2413-2415 3447 3449 3888 165075-165082 167467 167468 172218-172223 79 460 และ 461 ตำบลสะพานสูง อำเภอสะพานสูง (ปทุม) กรุงเทพมหานคร รวม 27 แปลงในราคา 710,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบล้านบาทถ้วน) โดยผู้ซื้อได้มีการวางเงินมัดจำไว้เป็นเงินจำนวน 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) และได้ทำสัญญาว่าจะนำเงินซึ่งยังคงค้างชำระอยู่รวมเป็นเงินจำนวน 690,000,000 บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน) มาชำระ ต่อมา บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด ได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน ส่วนที่ค้างต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ซึ่งได้มีคำสั่งอนุญาตให้บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด ชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน วันที่ 30 ธันวาคม 2559

ต่อมาบริษัท พรีเมียร์ เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ร้องได้ยื่นคำร้องคัดค้านต่อศาลล้มละลายกลาง เนื่องจากราคาขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวต่ำเกินไป ศาลได้พิจารณาแล้วและมีคำสั่งยกคำร้องของผู้ร้อง ต่อมาผู้ร้องได้ยื่น อุทธรณ์คัดค้านคำสั่งดังกล่าว โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งไม่รับอุทธรณ์ของผู้ร้อง

เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้นำตรวจบัญชีส่วนแบ่งทรัพย์สินของบริษัท แอลพีซีเอ จำกัด (ลูกหนี้) จำเลย เพื่อ จ่ายให้แก่เจ้าหนี้เป็นครั้งที่ 1 ณ กองติดตามและเฉลี่ยทรัพย์ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562 โดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้มี คำสั่งให้บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) รับส่วนแบ่งในครั้งนี้ ตามมาตรา 103 (70) ร้อยละ 0.252 เป็นจำนวนเงิน 19,572.92 บาท

ขณะนี้ คดีอยู่ระหว่างการรวบรวมทรัพย์สินของลูกหนี้ เพื่อบังคับคดีต่อไป

#### 8. ข้อพิพาท หมายเลขดำที่ 5/2553ของสำนักงานสภาอนุญาโตตุลาการ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

ระหว่าง บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

ผู้เรียกร้อง

กับ การประปานครหลวง

ผู้ถูกเรียกร้อง

ข้อหาหรือฐานความผิด : ผิดสัญญาจ้างทำของ เรียกค่าเสียหาย

ทุนทรัพย์ : 145,274,300.25 บาท

ความคืบหน้าของคดี : ข้อพิพาทคดีนี้ ผู้เรียกร้องได้ยื่นคำร้องเสนอข้อพิพาทต่อสภาหอการค้าแห่ง ประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2553 เพื่อเรียกร้องให้การประปานครหลวง ผู้ถูกเรียกร้อง ชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมตาม สัญญาจ้างก่อสร้างอุโมงค์ส่งน้ำและงานที่เกี่ยวข้องในถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ช่วงแยกทางหลวงหมายเลข 351 ถึง แยกทับช้าง สัญญาเลขที่ G-MC-7D/2 ลงวันที่ 6 มีนาคม 2550 อันเนื่องมาจากการดำเนินงานในดินที่มีลักษณะเปลี่ยนแปลง จากแบบในสัญญา ซึ่งมีได้เกิดจากความผิดของผู้เรียกร้อง เป็นเงินรวมภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวนทั้งสิ้น 137,960,503.79 บาท พร้อมดอกเบี้ยในระหว่างผิดนัดในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันที่ 6 ตุลาคม 2552 ซึ่งเป็นวันที่ผู้ถูก เรียกร้องปฏิเสธการชำระเงินจนถึงวันเสนอข้อพิพาท เป็นเวลา 258 วัน เป็นเงินดอกเบี้ย 7,313,796.56 บาท รวมเป็นจำนวน ค่าใช้จ่ายพร้อมดอกเบี้ยจนถึงวันเสนอข้อพิพาทรวมทั้งสิ้น 145,274,300.25 บาท



คณะอนุญาโตตุลาการได้นัดประชุมพิจารณาชี้ขาด เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2559 โดยคณะอนุญาโตตุลาการ ได้มีคำวินิจฉัยชี้ขาดให้ผู้ถูกร้องชำระเงินจำนวน 8,000,000 บาท ซึ่งเป็นเงินชดเชยราคาเพิ่มเติมของรายการวัสดุอย่างกัน ชิมให้แก่ผู้เรียกร้องภายใน 60 วัน นับแต่วันที่รับทราบคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการนี้ หากพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ผู้ถูกร้องยังมีได้ชำระเงินทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้เรียกร้อง ให้ผู้ถูกร้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินที่ยังค้างชำระดังกล่าวนับแต่วันถัดจากวันครบกำหนดเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยกเสีย

ข้อพิพาทคดีนี้ อยู่ระหว่างการปฏิบัติตามคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการ ซึ่งต่อมาการประปานครหลวงผู้ถูกร้อง ได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลปกครองกลาง ดังจะกล่าวต่อไปในลำดับที่ 9

#### 9. คดีหมายเลขดำที่ 162/2560 ของศาลปกครองกลาง

ระหว่าง การประปานครหลวง ผู้ร้อง  
กับ บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด(มหาชน) ผู้คัดค้าน

คดีนี้ การประปานครหลวง ผู้ร้องได้ยื่นคำร้องขอเพิกถอนคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2560 โดยผู้ร้องได้ขอให้ศาลพิพากษาเพิกถอนและปฏิเสธไม่รับบังคับตามคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ ในคดีข้อพิพาทที่อ้างถึงในลำดับที่ 8. ในส่วนที่วินิจฉัยชี้ขาดให้ผู้ร้องชดเชยค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมรายการที่ 2 เฉพาะส่วนต่างของราคาอย่างกันชิมในลักษณะชดเชยเป็นเงินจำนวน 8,000,000 บาท โดยให้ผู้ร้องชำระภายใน 60 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่รับทราบคำชี้ขาดของคณะอนุญาโตตุลาการนี้ (3 พฤศจิกายน 2559) หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ร้องยังมีได้ชำระเงินทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้ฟ้องคดี ให้ผู้ร้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของต้นเงินที่ยังค้างชำระดังกล่าว นับแต่วันถัดจากวันครบกำหนดเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ ตามพระราชบัญญัติอนุญาโตตุลาการ พ.ศ.2545 มาตรา 40(1) (ง) (จ), (2) (ข) มาตรา 43 (4)(5) และมาตรา 44

ผู้ร้องได้ยื่นคำคัดค้านคำให้การและคำให้การแก้คำร้องแย้งต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2560 ต่อมา บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ผู้คัดค้าน ได้ยื่นคำให้การเพิ่มเติมแก้คำคัดค้านคำให้การและคำคัดค้านคำให้การแก้คำร้องแย้งของผู้คัดค้านต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2560 และการประปานครหลวง ผู้ร้องได้ยื่นคำให้การเพิ่มเติมแก้คำคัดค้านคำให้การแก้คำร้องแย้งต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ 3 มกราคม 2561 ศาลปกครองกลาง ได้มีหมายแจ้งคำสั่งกำหนดให้วันที่ 21 มิถุนายน 2561 เป็นวันสิ้นสุดการแสวงหาข้อเท็จจริง

ขณะนี้ คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลปกครองสูงสุด

สำหรับลูกหนี้ค้างชำระ ซึ่งบริษัทได้ยื่นฟ้องตามรายละเอียดข้างต้น ได้มีการตั้งสำรองหนี้สูญไว้เต็มจำนวนแล้ว หากบริษัทได้รับชำระหนี้ จะบันทึกเป็นรายได้อื่นๆต่อไป



## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลสำคัญทางการเงินโดยสรุปของกลุ่มบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธ.ค.2562	31 ธ.ค.2561	31 ธ.ค.2560
สินทรัพย์รวม	13,353.65	13,043.05	12,251.44
หนี้สินรวม	10,029.54	9,086.40	8,720.34
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	3,256.02	3,895.36	3,477.26
มูลค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	2,585.48	2,585.48	2,585.48

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธ.ค.2562	31 ธ.ค.2561	31 ธ.ค. 2560
รายได้รวม	7,840.60	10,036.60	9,345.32
ค่าใช้จ่ายรวม	8,161.04	9,779.39	9,309.25
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(515.22)	418.04	(202.81)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)	(0.20)	0.16	(0.08)

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกระแสเงินสด	31 ธ.ค.2562	31 ธ.ค.2561	31 ธ.ค.2560
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(621.60)	902.97	(444.33)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(182.23)	14.54	172.58
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	146.84	(270.32)	211.31
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(657.00)	647.19	(60.44)

อัตราส่วนทางการเงิน	31 ธ.ค.2562	31 ธ.ค.2561	31 ธ.ค.2560
อัตราส่วนกำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อรายได้รวม (%)	(6.57)	4.17	(2.17)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	(14.41)	11.17	(5.65)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	(3.90)	3.31	(1.63)
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.08)	0.14	(0.08)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.02	2.30	2.47
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ (เท่า)	2.84	1.98	2.30
อัตราส่วนเงินปันผลตอบแทน (%)	-	4.88	-

