



บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)  
NAWARAT PATANAKARN PUBLIC COMPANY LIMITED

ที่ FN-NWR 033/2561

28 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง นำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560  
2. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่  
31 ธันวาคม 2560 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศกาทิพย์ โลพันธ์ศรี)

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส  
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)  
คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 เปรียบเทียบกับปี 2559 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ปี 2560	ปี 2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	8,356.43 ล้านบาท	7,919.19 ล้านบาท	437.24 ล้านบาท	5.52
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 94.29	ร้อยละ 92.07	-	2.41
1.3 รายได้จากการขายและบริการ	919.07 ล้านบาท	392.62 ล้านบาท	526.45 ล้านบาท	134.09
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ	ร้อยละ 85.01	ร้อยละ 93.26	-	(8.85)
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขาย	103.61 ล้านบาท	56.97 ล้านบาท	46.64 ล้านบาท	81.86
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	497.34 ล้านบาท	405.92 ล้านบาท	91.42 ล้านบาท	22.52
1.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	224.38 ล้านบาท	196.43 ล้านบาท	27.95 ล้านบาท	14.23

2. ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม

รายการ	ปี 2560	ปี 2559
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามงบการเงินรวม	(202.81) ล้านบาท	52.02 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	(22.01) ล้านบาท	118.00 ล้านบาท

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 รายได้จากการขายและบริการเพิ่มมากขึ้นในปี 2560 เมื่อเทียบกับปี 2559 เท่ากับ 526.45 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 134.09 เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้ก่อสร้างโครงการ คอนโดมิเนียม “เอสเพน คอนโด” เฟส เอ เสร็จเรียบร้อย และทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ

3.2 ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เท่ากับ 46.64 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 81.86 โดยรายละเอียดของค่าใช้จ่ายในการขายปี 2560 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อ	ปี 2560	ปี 2559
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	89.27	56.97
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพค จำกัด	13.47	-0-
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	0.87	-0-
รวมทั้งสิ้น	103.61	56.97

ในปี 2560 บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 9.96 ล้านบาท รวมทั้งการจ่ายชำระภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีบำรุงท้องถิ่นเมื่อทำการโอนอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 15.09 ล้านบาท

ในปี 2560 บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพค จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต มีค่าใช้จ่ายค่าขนส่งสินค้า 10.62 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายโฆษณา 2.85 ล้านบาท ซึ่งในปี 2559 ไม่มีค่าใช้จ่ายดังกล่าว

3.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เท่ากับ 91.42 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 22.52 โดยรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อ	ปี 2560	ปี 2559
บริษัท เนวรัตน์พัฒนากาญ จำกัด (มหาชน)	332.98	316.91
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	49.20	28.50
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพค จำกัด	69.75	31.17
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนซ์ จำกัด	25.97	26.08
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	11.76	-0-
บริษัท อื่นๆ	7.68	3.26
รวมทั้งสิ้น	497.34	405.92

ก. ปี 2560 บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด มีรายการจ่ายเพิ่มมากขึ้นกว่าปี 2559 หลายรายการ ได้แก่

- ค่าบริการสาธารณะและสาธารณูปโภค (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) สำหรับบ้านและห้องชุดคอนโดมิเนียมที่ยังขายไม่ได้ เพิ่มขึ้นเท่ากับ 3.70 ล้านบาท
- ค่าตัดจำหน่ายของสำนักงานขายรวมค่าตกแต่ง เพิ่มขึ้นเท่ากับ 7.27 ล้านบาท
- เงินเดือนค่าแรงเพิ่มมากขึ้น 5.08 ล้านบาท

ข. ปี 2560 บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพค จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต ได้ก่อสร้างโรงงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว และเริ่มดำเนินธุรกิจเต็มรูปแบบ จึงมีค่าใช้จ่ายในการบริหารมากกว่าปี 2559 เท่ากับ 38.58 ล้านบาท

ก. บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจด้านอาหาร เป็นบริษัทที่ก่อตั้งปลายปี 2559 และเริ่มดำเนินธุรกิจในปี 2560

3.4 Myanmar NWR Company Limited ได้บันทึกตัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจ่ายล่วงหน้าระหว่างปี 2554 ถึงปี 2558 เป็นค่าใช้จ่าย 48.39 ล้านบาท ซึ่งปรากฏในรายการ “ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์”

3.5 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2558 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้อายุ 3 ปี จำนวน 1,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นเงิน 1,500 ล้านบาท ครอบคลุมถึงจำนวนในวันที่ 21 สิงหาคม 2561 หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการลงทุน ชำระคืนหนี้เงินกู้ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน (NWR188A) ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ปี 2560 ของชุด NWR188A เท่ากับ 67.5 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 หุ้นกู้ที่ออกเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2557 จำนวน 1,500,000,000 บาท (NWR178A) ครอบคลุมถึงจำนวน ในวันเดียวกันนั้นเอง บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้อายุ 3 ปี จำนวน 2,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นเงิน 2,000 ล้านบาท ครอบคลุมถึงจำนวนในวันที่ 28 สิงหาคม 2563 หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการลงทุน ชำระคืนหนี้เงินกู้ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หุ้นกู้สามารถจำหน่ายได้ทั้งหมด 1,720.1 ล้านบาท (NWR208A) ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ปี 2560 สำหรับชุด NWR178A และชุดNWR208A รวมเท่ากับ 80.74 ล้านบาท

3.6 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2560 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดของบริษัท สระบุรีถ่านหิน จำกัด (“สระบุรีฯ”) ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการร่วมค้าตามสัญญากิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูอา-เอสบีซีซี เพื่อดำเนินการ โครงการงานจ้างเหมายุด-ขนดินและถ่านหินที่เหมืองแม่เมาะ จังหวัดลำปาง ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย อัตราหุ้นส่วนของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร้อยละ 50 การที่สระบุรีฯ ถูกศาลล้มละลายกลางสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถือว่าสระบุรีฯ ปฏิบัติผิดสัญญากิจการร่วมค้า บริษัทจึงใช้สิทธิตามสัญญากิจการร่วมค้า แจ้งยกเลิกการทำหน้าที่ของสระบุรีฯ จากกิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูอา-เอสบีซีซี (“กิจการร่วมค้า”)

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของสระบุรีฯ เพื่อแจ้งยกเลิกการทำหน้าที่ของสระบุรีฯ ในกิจการร่วมค้า อันเป็นผลให้บทบาท สิทธิ และหน้าที่ ของสระบุรีฯ ตามสัญญากิจการร่วมค้าสิ้นสุดลง โดยบริษัทมีสิทธิและหน้าที่เข้าควบคุมและดำเนินการตามสัญญาจ้างดังกล่าว จนกว่างานจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งโครงการนี้มีกำหนดแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2561 ผลของคดีความของสระบุรีฯ และการใช้สิทธิของบริษัท ไม่ได้ทำให้อัตราส่วนการร่วมทุนของบริษัทในกิจการร่วมค้าเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการค้าโครงการดังกล่าวกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยแต่อย่างใด