

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสสองสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของ ปี2561 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ไตรมาสสอง ปี 2562	ไตรมาสสอง ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	1,353.08 ล้านบาท	2,199.81 ล้านบาท	846.73 ล้านบาท	(38.49)
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 102.44	ร้อยละ 93.53	-	9.53
1.3 รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	88.29 ล้านบาท	100.89 ล้านบาท	(12.60) ล้านบาท	(12.49)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	177.68 ล้านบาท	88.75 ล้านบาท	88.93 ล้านบาท	100.20
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 52.51	ร้อยละ 73.87	-	(28.92)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	ร้อยละ 98.44	ร้อยละ 106.74	-	(7.78)
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	24.67 ล้านบาท	18.48 ล้านบาท	6.19 ล้านบาท	33.50
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	179.59 ล้านบาท	114.61 ล้านบาท	64.98 ล้านบาท	56.70
1.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	54.06 ล้านบาท	51.93 ล้านบาท	2.13 ล้านบาท	4.10

2. ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน

รายการ	ไตรมาสสอง ปี 2562	ไตรมาสสอง ปี 2561
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดสามเดือน ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท <u>ตามงบการเงินรวม</u>	(175.78) ล้านบาท	(5.21) ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดสามเดือน <u>ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ</u>	(131.85) ล้านบาท	28.19 ล้านบาท

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ไตรมาสสองปี 2562 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 เท่ากับ 846.73 ล้านบาทหรือร้อยละ 38.49 บริษัทปรับประมาณการต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้นจากปัญหาผู้ว่าจ้างส่งมอบพื้นที่ให้เข้าทำงานล่าช้า มีงานทับซ้อนของผู้ว่าจ้างและปรับเปลี่ยนแบบการก่อสร้าง หยุด/ชะลองานเพราะแก้ไขแบบก่อสร้าง หลายโครงการเริ่มทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จ ในขณะเดียวกันมีหลายโครงการใหม่ที่เพิ่งลงนามในสัญญาก่อสร้าง หรือกำลังจะลงนามในสัญญาก่อสร้างซึ่งจะทำให้บริษัทเริ่มทยอยรับรู้รายได้

3.2 ไตรมาสสองปี 2562 บริษัทมีต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันปี 2561 เท่ากับร้อยละ 9.53 เนื่องจากการรับรู้ต้นทุนจากผลกระทบการเปลี่ยนแปลงค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้างสำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไป จากเดิม 300 วันเป็น 400 วันและจากการปรับประมาณการต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้นจากปัญหาความล่าช้า

3.3 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสสองปี 2562 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 เท่ากับ 12.60 ล้านบาทหรือร้อยละ 12.49 บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้จากการโอนบ้านจัดสรรและห้องชุดในคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้าลดลงกว่าไตรมาสเดียวกันของปี 2561 ส่วนหนึ่งมาจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งเพิ่มเงื่อนไขในการปล่อยกู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์

3.4 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ ในไตรมาสสองปี 2562 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 เท่ากับ 88.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.20 เนื่องจากในไตรมาสนี้ บริษัทและบริษัท แอ็ดวานซ์ พีริแฟบ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตมีรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตมากกว่าไตรมาสเดียวกันของปี 2561

3.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับไตรมาสสองปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปี 2561 เท่ากับ 6.19 ล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 33.50 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาสสองปี 2562	ไตรมาสสองปี 2561
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	19.25 ล้านบาท	16.19 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พีริแฟบ จำกัด	5.06 ล้านบาท	1.85 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	0.36 ล้านบาท	0.44 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	24.67 ล้านบาท	18.48 ล้านบาท

ไตรมาสสองปี 2562 บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 และบริษัท แอ็ดวานซ์ พีริแฟบ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าขนส่งสินค้าเพิ่มขึ้นจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2561

3.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับไตรมาสสองปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันปี 2561 เท่ากับ 64.98 ล้านบาทหรือร้อยละ 56.70 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาสสองปี 2562	ไตรมาสสองปี 2561
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	120.33 ล้านบาท	54.34 ล้านบาท
บริษัท แอ็ควานซ์ พรีเมียม จำกัด	24.38 ล้านบาท	16.44 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	16.51 ล้านบาท	14.98 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส ออกลายแอนซ์ จำกัด	6.94 ล้านบาท	9.18 ล้านบาท
บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด	7.04 ล้านบาท	6.51 ล้านบาท
บริษัทย่อย / อื่นๆ	4.39 ล้านบาท	13.16 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	179.59 ล้านบาท	114.61 ล้านบาท

ไตรมาสสองปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการฟ้องร้องลูกหนี้ค้างชำระนาน รวมถึงบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ค่าใช้จ่ายจากการปรับลดเซชสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานจากเดิม 300 วันเป็น 400 วัน และรับรู้ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินซึ่งในไตรมาสเดียวกันปี 2561 รับรู้เป็นกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

3.7 ในไตรมาสสองปี 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้างสำหรับลูกจ้างที่ทำงานครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเพิ่มเติมจาก 300 วันเป็น 400 วัน บริษัทและบริษัทย่อยได้รับรู้ผลกระทบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่าย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ไตรมาสสองปี 2562
ต้นทุนงานก่อสร้าง	28 ล้านบาท
ต้นทุนขายและบริการ	4 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	52 ล้านบาท

3.8 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)	
		ไตรมาสสองปี 2562	ไตรมาสสองปี 2561
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตท จำกัด	ร้อยละ 40	(4.20) ล้านบาท	(0.46) ล้านบาท
กิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูเอ-เอสพีซีซี	ร้อยละ 50	-	(12.95) ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		(4.20) ล้านบาท	(13.41) ล้านบาท

3.9 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้อายุ 3 ปี จำนวน 2,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นเงิน 2,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนในวันที่ 28 สิงหาคม 2563 หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการลงทุน ชำระคืนหนี้เงินกู้และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หุ้นกู้สามารถจำหน่ายได้ทั้งหมด 1,720.1 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ไตรมาสสองปี 2562 เท่ากับ 19.30 ล้านบาท

3.10 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2560 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดของบริษัท สระบุรีถ่านหิน จำกัด (“สระบุรีฯ”) ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการร่วมค้าตามสัญญากิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูอา-เอสบีซีซี เพื่อดำเนินการโครงการงานจ้างเหมาขุด-ขนดินและถ่านหินที่เหมืองแม่เมาะ จังหวัดลำปาง ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย อัตราหุ้นส่วนของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร้อยละ 50 การที่สระบุรีฯ ถูกศาลล้มละลายกลางสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถือว่าสระบุรีฯ ปฏิบัติผิดสัญญากิจการร่วมค้า บริษัทจึงใช้สิทธิตามสัญญากิจการร่วมค้า แจ้งยกเลิกการทำหน้าที่ของสระบุรีฯ จากกิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูอา-เอสบีซีซี (“กิจการร่วมค้า”) ต่อมา เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 ศาลได้มีคำพิพากษาให้สระบุรีฯ ล้มละลายแล้ว

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของสระบุรีฯ เพื่อแจ้งยกเลิกการทำหน้าที่ของสระบุรีฯ ในกิจการร่วมค้า อันเป็นผลให้บทบาท สิทธิ และหน้าที่ ของสระบุรีฯ ตามสัญญากิจการร่วมค้าสิ้นสุดลง โดยบริษัทมีสิทธิและหน้าที่เข้าควบคุมและดำเนินการตามสัญญาจ้างดังกล่าว จนกว่างานจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งโครงการนี้มีกำหนดแล้วเสร็จภายในวันที่ 23 เมษายน 2561 ผลของคดีความของสระบุรีฯ และการใช้สิทธิของบริษัท ไม่ได้ทำให้อัตราส่วนการร่วมทุนของบริษัทในกิจการร่วมค้าเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการค้าดำเนินการ โครงการดังกล่าวกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยแต่อย่างใด

ปัจจุบัน โครงการนี้เสร็จสมบูรณ์แล้ว และได้ขายเครื่องจักรและอุปกรณ์ใช้ในโครงการออกไปหมดแล้วเช่นกัน

4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 31-03-2562	ยอดลูกหนี้ ณ 30-06-2562	ค่าเผื่อนี้ สงสัยจะสูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการ เพื่อให้ได้รับชำระ คืน
<p>บริษัท นิวเดคเด จำกัด นางสุทัศน์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท นิวเดค จำกัด นางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเดคเด จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	91.71	91.71	(90.31)	รายการเกิดจากบริษัทให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขาววัสดุก่อสร้างและรับจ้างก่อสร้างโครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 7 ชลบุรี-พัทยา รวมทั้งจ้างสำรวจเส้นทางจังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
<p>บริษัท เรือนรพี จำกัด นางสุทัศน์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	40.99	40.99	(40.99)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านจัดสรรโครงการบ้านบารานี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
<p>บริษัท อีสท์ แวงค็อก แอสเซ็ทส์ จำกัด นางสุทัศน์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อก แอสเซ็ทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	25.77	25.77	(25.77)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภคของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ