

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)
คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสสามสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ไตรมาสสาม ปี 2562	ไตรมาสสาม ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	1,668.23 ล้านบาท	2,400.67 ล้านบาท	(732.44) ล้านบาท	(30.51)
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 93.19	ร้อยละ 94.50	-	(1.39)
1.3 รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	111.08 ล้านบาท	105.31 ล้านบาท	5.77 ล้านบาท	5.48
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	290.11 ล้านบาท	121.40 ล้านบาท	168.71 ล้านบาท	138.97
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 60.31	ร้อยละ 77.03	-	(21.71)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	ร้อยละ 88.71	ร้อยละ 97.79	-	(9.29)
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	43.72 ล้านบาท	29.83 ล้านบาท	13.89 ล้านบาท	46.56
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	136.79 ล้านบาท	133.79 ล้านบาท	3 ล้านบาท	2.24
1.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	57.25 ล้านบาท	51.46 ล้านบาท	5.79 ล้านบาท	11.25

2. ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน

รายการ	ไตรมาสสาม ปี 2562	ไตรมาสสาม ปี 2561
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดสามเดือน ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามงบการเงินรวม	(39.08) ล้านบาท	313.38 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดสามเดือน ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	(25.26) ล้านบาท	342.26 ล้านบาท

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ไตรมาสสามปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการก่อสร้างลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 เท่ากับ 732.44 ล้านบาทหรือร้อยละ 30.51 บริษัทปรับประมาณการต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้นจากปัญหาผู้ว่าจ้างส่งมอบพื้นที่ให้เข้าทำงานล่าช้า มีงานทับซ้อนของผู้ว่าจ้างและปรับเปลี่ยนแบบการก่อสร้าง หยุต/ชะลองานเพราะแก้ไขแบบก่อสร้าง หลายโครงการเริ่มทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จ ในขณะที่เดียวกันมีหลายโครงการใหม่ที่เพิ่งลงนามในสัญญาก่อสร้าง หรือกำลังจะลงนามในสัญญาก่อสร้างซึ่งจะทำให้บริษัทเริ่มทยอยรับรู้รายได้

3.2 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ ในไตรมาสสามปี 2562 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 เท่ากับ 168.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 138.97 เนื่องจากในไตรมาสนี้ บริษัทและบริษัท แอ็ดวานซ์ พีริแอม จำกัด ซึ่งเป็น

บริษัทย่อยประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตมีรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตมากกว่าไตรมาสเดียวกันของปี 2561

3.3 ไตรมาสสามปี 2562 บริษัทมีต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 เท่ากับร้อยละ 21.71 เนื่องจากไตรมาสสามปี 2562 โครงการ เอสเพนคอนโดเฟส B มีต้นทุนต่ำกว่าโครงการ เอสเพนคอนโดเฟส A และมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องพักคอนโดมิเนียมโครงการ เอสเพนคอนโดเฟส B สูงกว่าโครงการ เอสเพนคอนโดเฟส A

3.4 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับไตรมาสสามปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันปี 2561 เท่ากับ 13.89 ล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 46.56 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาสสามปี 2562	ไตรมาสสามปี 2561
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	32.86 ล้านบาท	24.96 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอริตี้ จำกัด	9.59 ล้านบาท	4.13 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	1.27 ล้านบาท	0.74 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	43.72 ล้านบาท	29.83 ล้านบาท

ไตรมาสสามปี 2562 บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายโครงการ เอสเพนคอนโดเฟส B และ เฟส C เพื่อกระตุ้นยอดขายเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2561 และบริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอริตี้ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าขนส่งสินค้าเพิ่มขึ้นจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2561

3.5 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) ไตรมาสสามปี 2562	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) ไตรมาสสามปี 2561
บริษัท วิเอสพีเอ็น พร็อพเพอริตี้ จำกัด	ร้อยละ 25	-	1.02 ล้านบาท
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตท จำกัด	ร้อยละ 40	(2.84) ล้านบาท	(4.19) ล้านบาท
กิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูเอ-เอสพีซีซี	ร้อยละ 50	-	57.60 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		(2.84) ล้านบาท	54.43 ล้านบาท

3.6 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้อายุ 3 ปี จำนวน 2,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นเงิน 2,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนในวันที่ 28 สิงหาคม 2563 หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการลงทุน ชำระคืนหนี้เงินกู้ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หุ้นกู้สามารถจำหน่ายได้ทั้งหมด 1,720.1 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ไตรมาสสามปี 2562 เท่ากับ 19.51 ล้านบาท

3.7 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2560 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดของบริษัท สระบุรีถ่านหิน จำกัด (“สระบุรี”) ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการร่วมค้าตามสัญญากิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูเอ-เอสพีซีซี เพื่อดำเนินการโครงการงานจ้างเหมาชุด-ขนดินและถ่านหินที่เหมืองแม่เมาะ จังหวัดลำปาง ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย อัตราหุ้นส่วนของผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายร้อยละ 50 การที่สระบุรี ถูกศาลล้มละลายกลางสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถือว่าสระบุรี ปฏิบัติผิดสัญญากิจการร่วมค้า บริษัทจึงใช้สิทธิตามสัญญากิจการร่วมค้า แจ้งยกเลิกการทำหน้าที่ของสระบุรี จากกิจการร่วมค้า เอ็น

ดับเบิลยูอา-เอสบีซีซี (“กิจการร่วมค้า”) ต่อมา เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 ศาลได้มีคำพิพากษาให้สระบุรีฯ ล้มละลายแล้ว

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

ปัจจุบันโครงการนี้เสร็จสมบูรณ์แล้ว และได้ขายเครื่องจักรและอุปกรณ์ใช้ในโครงการออกไปหมดแล้วเช่นกัน และอยู่ระหว่างการยื่นเรื่องให้เจ้าหน้าที่พิทักษ์ทรัพย์เพื่อขออนุมัติเลิกกิจการร่วมค้าและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 30-06-2562	ยอดลูกหนี้ ณ 30-09-2562	ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการเพื่อให้ได้รับชำระคืน
บริษัท นิวเดเคด จำกัด นางสุทัศน์ีย์ กรรณสูต เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท นิวเดเคด จำกัด นางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเดเคด จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน์ กรรณสูต ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	91.71	92.36	(90.31)	รายการเกิดจากบริษัทให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ขายวัสดุก่อสร้างและรับจ้างก่อสร้างโครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 7 ชลบุรี-พัทยา รวมทั้งจ้างสำรวจเส้นทางจังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
บริษัท เรือนรพี จำกัด นางสุทัศน์ีย์ กรรณสูต และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน์ กรรณสูต ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	40.99	40.99	(40.99)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านจัดสรรโครงการบ้านบารานี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
บริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด นางสุทัศน์ีย์ กรรณสูต และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน์ กรรณสูต ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	25.77	25.59	(25.59)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภคของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ