

ที่ FN-NWR 044/2565

28 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง นำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
2. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศกาทิพย์ โลพันธ์ศรี)

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เนวรัตน์พัฒนการ จำกัด (มหาชน)
คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564 เปรียบเทียบ ปี 2563 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ปี 2564	ปี 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	9,888.74 ล้านบาท	7,728.59 ล้านบาท	2,160.15 ล้านบาท	27.95
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับรายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 101.84	ร้อยละ 95.08	-	7.11
1.3 รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	689.20 ล้านบาท	399.21 ล้านบาท	289.99 ล้านบาท	72.64
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	509.44 ล้านบาท	1,731.02 ล้านบาท	(1,221.58) ล้านบาท	(70.57)
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับรายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 72.29	ร้อยละ 73.11	-	(1.12)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	ร้อยละ 89.55	ร้อยละ 89.00	-	0.62
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	98.41 ล้านบาท	122.78 ล้านบาท	(24.37) ล้านบาท	(19.85)
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	565.27 ล้านบาท	511.00 ล้านบาท	54.27 ล้านบาท	10.62
1.7 ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	29.83 ล้านบาท	94.24 ล้านบาท	(64.41) ล้านบาท	(68.35)
1.8 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	242.99 ล้านบาท	248.34 ล้านบาท	(5.35) ล้านบาท	(2.15)

2. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2564

รายการ	ปี 2564	ปี 2563
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามงบการเงินรวม	(768.34) ล้านบาท	(240.93) ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	(654.55) ล้านบาท	(307.96) ล้านบาท

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 2,160.15 ล้านบาทหรือร้อยละ 27.95 ก่อนหน้านี้มีหลายโครงการที่ผู้ว่าจ้างส่งมอบพื้นที่ให้เข้าทำงานล่าช้า มีงานทับซ้อนของผู้ว่าจ้างและปรับเปลี่ยนแบบการก่อสร้างหยุด/ชะลองานเพราะแก้ไขแบบก่อสร้าง ในปี 2564 ปัญหาได้รับการแก้ไข หลายโครงการเริ่มทยอยก่อสร้างได้ ในขณะเดียวกันมีการประมูลงานและก่อสร้างโครงการใหม่ๆหลายโครงการ บริษัทเริ่มทยอยรับรายได้

3.2 ในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับร้อยละ 7.11 เนื่องจากปี 2564 มีการปรับประมาณการต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากความล่าช้าของการก่อสร้าง รวมทั้งผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของราคาเหล็กซึ่งเป็นวัสดุหลักในการก่อสร้างและการแพร่ระบาดของ Covid-19

3.3 ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 289.99 ล้านบาทหรือร้อยละ 72.64 บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้จากการโอนบ้านจัดสรรโครงการบารานีพาร์ค รัมเกล้า และห้องชุดคอนโดมิเนียมโครงการเอสเพนคอนโด เฟส C ให้แก่ลูกค้ามากกว่าปี 2563

3.4 ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ ลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 1,221.58 ล้านบาทหรือร้อยละ 70.57 เนื่องจากได้มีคำสั่งให้ บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด ซึ่งเป็นประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีต ชะลอการผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีตใช้ในโครงการสุวรรณภูมิ เฟส 3 และในปี 2563 มีการผลิตสินค้าให้กับโครงการรถไฟฟ้าเป็นจำนวนมากปัจจุบันได้ผลิตและส่งมอบให้กับผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว ทำให้รายได้ปี 2564 ลดลงมากเมื่อเทียบกับปี 2563

3.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับปี 2564 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 เท่ากับ 24.37 ล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 19.85 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2564	ปี 2563
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	84.90 ล้านบาท	75.19 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด	10.11 ล้านบาท	44.16 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	3.40 ล้านบาท	3.43 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	98.41 ล้านบาท	122.78 ล้านบาท

ในปี 2564 บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด ซึ่งเป็นประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าขนส่งลดลงจากยอดขายที่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 ในขณะที่ บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งเป็นประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปี 2564 มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 จากภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีบำรุงท้องที่ในการโอนบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม จากการบริหารโครงการและดูแลงานด้านการตลาดและขาย

3.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2564 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 เท่ากับ 54.27 ล้านบาทหรือร้อยละ 10.62 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2564	ปี 2563
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	321.01 ล้านบาท	298.31 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแฟบ จำกัด	68.48 ล้านบาท	61.87 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	87.86 ล้านบาท	68.58 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนด์ จำกัด	34.76 ล้านบาท	39.91 ล้านบาท
บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด	33.97 ล้านบาท	35.21 ล้านบาท
กิจการร่วมค้า ซีเอเอ็น	4.19 ล้านบาท	-
บริษัทย่อยอื่นๆ	15.00 ล้านบาท	7.12 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	565.27 ล้านบาท	511.00 ล้านบาท

ในปี 2564 บริษัทจ่ายค่าใช้จ่ายด้านบุคลากร ค่าเช่าอาคารสำนักงาน ค่าซ่อมแซมสำนักงานและค่าธรรมเนียมธนาคารเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่เดียวกัน บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับก่อนโอนกรรมสิทธิ์และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรเพิ่มขึ้น รวมทั้งในปี 2564 มีกิจการร่วมค้าใหม่เพิ่มขึ้นจึงมีค่าใช้จ่ายด้านอาคารสแตมป์และค่าดำเนินการอื่นๆในระหว่างรอเริ่มการก่อสร้าง

3.7 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)	
		ปี 2564	ปี 2563
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตท จำกัด	ร้อยละ 40	7 ล้านบาท	18.13 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		7 ล้านบาท	18.13 ล้านบาท

3.8 ในปี 2564 บริษัทมีขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 64.41 ล้านบาทหรือร้อยละ 68.35 เนื่องจากส่วนใหญ่ได้ตั้งค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและเงินให้กู้ยืมที่แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีในปี 2563 แล้ว

4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 30-09- 2564	ยอดลูกหนี้ ณ 31-12- 2564	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะ สูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการ เพื่อให้ได้รับ ชำระคืน
<p>บริษัท นิวเคเคเค จำกัด</p> <p>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท นิวเคเค จำกัด นางสุธีรา พุทธารี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเคเคเค จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	88.55	88.57	(88.57)	รายการเกิดจากบริษัทให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขยายวัสดุก่อสร้างและรับจ้างก่อสร้างโครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 7 ชลบุรี-พัทยา รวมทั้งจ้างสำรวจเส้นทางจังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
<p>บริษัท เรือนรพี จำกัด</p> <p>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธารี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	40.89	40.89	(40.89)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการบ้านบารานี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
<p>บริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด</p> <p>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธารี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	25.40	25.40	(25.40)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภคของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ