



บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสหนึ่งสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของ ปี 2564 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	3,206.63 ล้านบาท	2,571.07 ล้านบาท	635.56 ล้านบาท	24.72
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 93.82	ร้อยละ 92.59	-	1.33
1.3 รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	91.47 ล้านบาท	204.55 ล้านบาท	(113.08) ล้านบาท	(55.28)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	183.07 ล้านบาท	186.43 ล้านบาท	(3.36) ล้านบาท	(1.80)
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 73.20	ร้อยละ 71.16	-	2.87
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	ร้อยละ 79.91	ร้อยละ 92.33	-	(13.45)
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	21.25 ล้านบาท	27.81 ล้านบาท	(6.56) ล้านบาท	(23.59)
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	155.30 ล้านบาท	127.42 ล้านบาท	27.88 ล้านบาท	21.88
1.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	69.22 ล้านบาท	61.76 ล้านบาท	7.46 ล้านบาท	12.08

2. ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม

รายการ	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามงบการเงินรวม	27.36 ล้านบาท	52.18 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	28.85 ล้านบาท	66.04 ล้านบาท



3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2564 เท่ากับ 635.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.72 เนื่องจากบริษัทมีโครงการก่อสร้างเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 ปัญหาการส่งมอบพื้นที่จากผู้ว่าจ้าง และการชะลองานเนื่องจากการแก้ไขแบบก่อสร้างเริ่มได้รับการแก้ไข ประกอบกับผลกระทบจาก COVID-19 เริ่มคลี่คลาย ทำให้บริษัทเริ่มเข้าพื้นที่ทำงานได้และทยอยรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

3.2 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2565 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2564 เท่ากับ 113.08 ล้านบาทหรือร้อยละ 55.28 เนื่องจากรายได้จากการโอนบ้านจัดสรรโครงการบารานีเรสซิเดนซ์ และ ห้องชุด คอนโดมิเนียมโครงการเอสเพนคอนโดน้อยกว่าไตรมาสเดียวกันของปี 2564 โดยโครงการบารานีเรสซิเดนซ์ขายได้เกือบหมด ใกล้ปิดโครงการ

3.3 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2564 เท่ากับ 6.56 ล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 23.59 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	15.79 ล้านบาท	24.48 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอ จำกัด	4.97 ล้านบาท	2.47 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	0.49 ล้านบาท	0.86 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	21.25 ล้านบาท	27.81 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายของ บริษัท มานะพัฒนาการจำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลงตามรายได้ที่ลดลง ในขณะที่ บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีต มีค่าใช้จ่ายเพื่อการขนส่งผลิตภัณฑ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2564

3.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 27.88 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.88 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	86.54 ล้านบาท	74.17 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอ จำกัด	19.04 ล้านบาท	16.52 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	28.54 ล้านบาท	19.69 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลติมาแอนซ์ จำกัด	8.74 ล้านบาท	6.82 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	8.47 ล้านบาท	9.26 ล้านบาท
บริษัทย่อย อื่น ๆ	3.97 ล้านบาท	0.96 ล้านบาท





รวมทั้งสิ้น	155.30 ล้านบาท	127.42 ล้านบาท
-------------	----------------	----------------

ไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มมากขึ้น ในขณะเดียวกัน บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้นจากการเก็บงานบ้านเพื่อเตรียมโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสสอง

3.5 ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 7.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.08 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	61.18 ล้านบาท	52.88 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอ จำกัด	2.13 ล้านบาท	2.52 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	2.31 ล้านบาท	4.84 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลลายแอนซ์ จำกัด	1.96 ล้านบาท	0.83 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	0.41 ล้านบาท	0.09 ล้านบาท
บริษัทย่อย อื่น ๆ	1.23 ล้านบาท	0.60 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	69.22 ล้านบาท	61.76 ล้านบาท

สืบเนื่องจากการเบิกค่าผลงานของโครงการต่าง ๆ เป็นไปด้วยความล่าช้า ในขณะที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายประจำ จึงมีความจำเป็นต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อเสริมสภาพคล่อง ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

3.6 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการ ลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)	
		ไตรมาส 1 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2564
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เทค จำกัด	ร้อยละ 40	0.87 ล้านบาท	(1.67) ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		0.87 ล้านบาท	(1.67) ล้านบาท



4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 31-03-2565	ยอดลูกหนี้ ณ 31-12-2564	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการ เพื่อให้ได้รับ ชำระคืน
บริษัท นิวเดคเด จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท นิวเดคเด จำกัด นางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเดคเด จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	88.66	88.57	(86.50)	รายการเกิดจากบริษัทให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขยายวัสดุก่อสร้างและรับจ้างก่อสร้างโครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 7 ชลบุรี-พัทยา รวมทั้งจ้างสำรวจเส้นทางจังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
บริษัท เรือนรพี จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	40.89	40.89	(40.89)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านจัดสรรโครงการบ้านบารณี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
บริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	25.40	25.40	(25.40)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภคของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ