

ที่ FN-NWR 045/2566

28 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง นำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
2. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวภกาทิพย์ โลพันธ์ศรี)

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)
คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 เปรียบเทียบ ปี 2564 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ปี 2565	ปี 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	11,970.72 ล้านบาท	9,888.74 ล้านบาท	2,081.98 ล้านบาท	21.05
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 94.42	ร้อยละ 101.84	-	(7.29)
1.3 รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	415.59 ล้านบาท	689.20 ล้านบาท	(273.61) ล้านบาท	(39.70)
- ธุรกิจผลิตภัณฑภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	711.30 ล้านบาท	509.44 ล้านบาท	201.86 ล้านบาท	39.62
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 84.38	ร้อยละ 72.29	-	16.72
- ธุรกิจผลิตภัณฑภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ	ร้อยละ 78.00	ร้อยละ 89.55	-	(12.90)
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	83.79 ล้านบาท	98.41 ล้านบาท	(14.62) ล้านบาท	(14.85)
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	566.01 ล้านบาท	565.27 ล้านบาท	0.74 ล้านบาท	0.13
1.7 ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทาง การเงิน	18.59 ล้านบาท	29.83 ล้านบาท	(11.24) ล้านบาท	(37.68)
1.8 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	283.73 ล้านบาท	242.99 ล้านบาท	40.74 ล้านบาท	16.77

2. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565

รายการ	ปี 2565	ปี 2564
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท <u>ตามงบการเงินรวม</u>	37.00 ล้านบาท	(768.34) ล้านบาท

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เท่ากับ 2,081.98 ล้านบาทหรือร้อยละ 21.05 เนื่องจากบริษัทมีโครงการก่อสร้างเพิ่มขึ้นตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 ปัญหาการส่งมอบพื้นที่จากผู้ว่าจ้างและการชะลองานเนื่องจากการแก้ไขแบบก่อสร้างได้รับการแก้ไข ประกอบกับผลกระทบจาก COVID-19 คลี่คลาย ทำให้บริษัทเข้าพื้นที่ทำงานได้และทยอยรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น

3.2 ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนงานก่อสร้างลดลงจากปี 2564 เท่ากับร้อยละ 7.29 เนื่องจากปี 2565 ผลกระทบจากราคาเหล็กซึ่งเป็นวัสดุหลักในการก่อสร้างและการแพร่ระบาดของ Covid-19 ลดลง

3.3 ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2564 เท่ากับ 273.61 ล้านบาทหรือร้อยละ 39.70 เนื่องจากรายได้จากการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมโครงการเอสเพนคอนโดน้อยกว่าปี 2564 และโครงการบรานีเรสซิเดนซ์ขายหมดเหลือเพียงบ้านตัวอย่างเท่านั้น และ บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีโครงการใหม่ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 2 โครงการ ดังนี้

3.3.1 โครงการบรานี บลิซ รังสิตคลองสาม มูลค่าโครงการ 1,275 ล้านบาท คาดว่าจะเปิดขายไตรมาสสาม ปี 2566

3.3.2 โครงการบรานี บลิซ (รังสิต-วงแหวน) ถนนรังสิต-นครนายก (ช่วงคลอง 5) มูลค่าโครงการ 739 ล้านบาท คาดว่าจะเปิดขายไตรมาสสี่ ปี 2566

3.4 ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เท่ากับ 201.86 ล้านบาทหรือร้อยละ 39.62 จากการที่สามารถเร่งรัดงานได้สอดคล้องกับการได้รับมอบพื้นที่ก่อสร้าง และส่งมอบสินค้าได้ตามแผน

3.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับปี 2565 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 เท่ากับ 14.62 ล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 14.85 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2565	ปี 2564
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	65.57 ล้านบาท	84.90 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอ จำกัด	16.20 ล้านบาท	10.11 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	2.02 ล้านบาท	3.40 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	83.79 ล้านบาท	98.41 ล้านบาท

ในปี 2565 บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีค่าใช้จ่ายลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 สอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง ในขณะที่บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าขนส่งเพิ่มขึ้นจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564

3.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2565 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 เท่ากับ 0.74 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.13 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2565	ปี 2564
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	329.12 ล้านบาท	321.01 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพ็บ จำกัด	59.13 ล้านบาท	68.48 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	73.26 ล้านบาท	87.86 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัดลายแอนซ์ จำกัด (มหาชน)	37.27 ล้านบาท	34.76 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	34.88 ล้านบาท	33.97 ล้านบาท
กิจการร่วมค้า ซีเอเอ็น	10.52 ล้านบาท	4.19 ล้านบาท
บริษัทย่อยอื่นๆ	21.83 ล้านบาท	15.00 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	566.01 ล้านบาท	565.27 ล้านบาท

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่เดียวกัน บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานก่อนโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

3.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 เท่ากับ 40.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.77 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2565	ปี 2564
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	249.09 ล้านบาท	210.57 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพ็บ จำกัด	8.38 ล้านบาท	9.65 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	8.91 ล้านบาท	13.41 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัดลายแอนซ์ จำกัด (มหาชน)	7.42 ล้านบาท	3.57 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	1.61 ล้านบาท	1.48 ล้านบาท
บริษัทย่อย อื่น ๆ	8.32 ล้านบาท	4.31 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	283.73 ล้านบาท	242.99 ล้านบาท

สืบเนื่องจากการเบิกค่าผลงานของโครงการต่าง ๆ เป็นไปด้วยความล่าช้า ในขณะที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายประจำ จึงมีความจำเป็นต้องกู้เงินจากสถาบันการเงิน และออกหุ้นกู้ในไตรมาส 4 เพื่อเสริมสภาพคล่อง ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกัน บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงเนื่องจากเงินกู้ลดลง

3.8 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการ ลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) ปี 2565	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) ปี 2564
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เทค จำกัด	ร้อยละ 40	15.96 ล้านบาท	7.00 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		15.96 ล้านบาท	7.00 ล้านบาท

3.9 ในปี 2565 บริษัทมีขาดทุนจากการซื้อขายหลักทรัพย์ทางการเงินลดลงจากปี 2564 เท่ากับ 11.24 ล้านบาทหรือร้อยละ 37.68 เนื่องจากลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระนานบางรายได้ชำระหนี้คืน

3.10 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่จำนวน 500 ล้านบาท อายุ 2 ปี ครอบคลุมได้จนถึงจำนวนในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2567 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.90 ต่อปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ปี 2565 เท่ากับ 5.01 ล้านบาท

3.11 บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนซ์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2565 มีผลทำให้สัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากร้อยละ 60 เหลือร้อยละ 43 โดยไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมส่งผลให้เงินลงทุนใน บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนซ์ จำกัด (มหาชน) ยังคงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 30-09-2565	ยอดลูกหนี้ ณ 31-12-2565	ค่าเผื่อหนี้สงสัย จะสูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการ เพื่อให้ได้รับชำระ คืน
<p>บริษัท นิวเคเค จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท นิวเคเค จำกัด นางสุธีรา พุทธิรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเคเค จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนาย พลพัฒ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	88.71	86.95	(85.86)	รายการเกิดจากบริษัทให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขาววัสดุก่อสร้างและรับจ้างก่อสร้างโครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 7 ชลบุรี-พัทยา รวมทั้งจ้างสำรวจเส้นทางจังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
<p>บริษัท เรือนรพี จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธิรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนาย พลพัฒ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	40.89	40.89	(40.89)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านจัดสรรโครงการบ้านบาราณี	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ
<p>บริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซทส์ จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธิรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนาย พลพัฒ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>	25.38	25.38	(25.38)	รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภคของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระตามกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ