

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)
คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสสองสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากกรก่อสร้าง	2,680.83 ล้านบาท	2,744.07 ล้านบาท	(63.24) ล้านบาท	(2.30)
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากกรก่อสร้าง	ร้อยละ 100.80	ร้อยละ 93.06	-	8.32
1.3 รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.75 ล้านบาท	99.57 ล้านบาท	(48.82) ล้านบาท	(49.03)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อนกริตและอื่นๆ	170.03 ล้านบาท	209.83 ล้านบาท	(39.80) ล้านบาท	(18.97)
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ				
- ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 73.31	ร้อยละ 73.64	-	(0.45)
- ธุรกิจผลิตภัณฑ์ก่อนกริตและอื่นๆ	ร้อยละ 94.94	ร้อยละ 76.80	-	23.63
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	22.76 ล้านบาท	20.01 ล้านบาท	2.75 ล้านบาท	13.74
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	149.08 ล้านบาท	132.68 ล้านบาท	16.40 ล้านบาท	12.36
1.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	99.06 ล้านบาท	68.97 ล้านบาท	30.09 ล้านบาท	43.63

2. ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน

รายการ	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามงบการเงินรวม	(243.34) ล้านบาท	70.45 ล้านบาท

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 63.24 ล้านบาทหรือร้อยละ 2.30 เนื่องจากพบอุปสรรคจากการทำงานและอยู่ระหว่างแก้ไขแบบก่อสร้าง ดิคปัญหาการส่งมอบพื้นที่เวนคืน และการชะลองานจากการทำงานในพื้นที่ที่ทับซ้อน

3.2 บริษัทมีต้นทุนจากการสร้างในไตรมาส 2 ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 8.32 % เนื่องจากพบอุปสรรคที่ไม่ปรากฏในแบบก่อสร้าง เช่น เกิดปัญหาเพิ่มเติมจากงานขุดเจาะอุโมงค์ ซึ่งงานดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขซึ่งต้องไปเรียกเก็บจากผู้ว่าจ้างต่อไป, งานแก้ไขข้อบกพร่องซึ่งเป็นงานที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และวัสดุหลักบางรายการปรับราคาสูงขึ้น เป็นต้น

3.3 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 48.82 ล้านบาทหรือร้อยละ 49.03 เนื่องจากรายได้จากการโอนบ้านจัดสรรโครงการบารานีพาร์ค และ ห้องชุดคอนโดมิเนียมโครงการเอสเพนคอนโดน้อยกว่าไตรมาสเดียวกันของปี 2565 และปัจจุบันมีโครงการใหม่ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 2 โครงการ ดังนี้

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

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

3.4 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่น ๆ ในไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 39.80 ล้านบาทหรือร้อยละ 18.97 เนื่องจากการผลิตและจัดส่งสินค้าชะลอตัวจากการที่ผู้ซื้อปรับแผนการติดตั้งหรือแผนการก่อสร้าง และมูลค่างานในมือลดลงจากการทยอยจบโครงการ

3.5 ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่น ๆ ในไตรมาส 2 ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 23.63% เนื่องจากมีต้นทุนจากการซ่อมแซมและตกแต่งผลิตภัณฑ์คอนกรีตเพิ่มขึ้น

3.6 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 2.75 ล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 13.74 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565
บริษัท มานะพัฒนการ จำกัด	14.42 ล้านบาท	14.92 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	6.88 ล้านบาท	4.53 ล้านบาท
บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด	1.46 ล้านบาท	0.56 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	22.76 ล้านบาท	20.01 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายของบริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายประเภทค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากการยกเลิกมาตรการลดหย่อนภาษี, บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีต มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากจำนวนเที่ยวของค่าขนส่งผลิตภัณฑ์เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ผลิตภัณฑ์เพิ่มเติมในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัดในการเข้าพื้นที่, บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจร้านอาหารและจำหน่ายอาหารแปรรูป มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นเนื่องจากดำเนินการฝากขายเพิ่มขึ้น

3.7 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 16.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.36 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	81.54 ล้านบาท	74.36 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	15.07 ล้านบาท	12.39 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	18.51 ล้านบาท	21.82 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนซ์ จำกัด (มหาชน)	10.33 ล้านบาท	9.02 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	8.54 ล้านบาท	8.52 ล้านบาท
บริษัทย่อย อื่น ๆ	15.09 ล้านบาท	6.57 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	149.08 ล้านบาท	132.68 ล้านบาท

ไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกัน บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีค่าใช้จ่ายลดลงตามรายได้ที่ลดลงและค่าเสื่อมราคาสถาบันงานขายลดลงเนื่องจากตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว

3.8 ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 30.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.63 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	91.08 ล้านบาท	61.15 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	2.55 ล้านบาท	2.20 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	1.89 ล้านบาท	2.41 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนซ์ จำกัด (มหาชน)	0.17 ล้านบาท	1.48 ล้านบาท
บริษัท เทสท์แมคเคอร์ จำกัด	0.43 ล้านบาท	0.41 ล้านบาท
บริษัทย่อย อื่น ๆ	2.94 ล้านบาท	1.32 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	99.06 ล้านบาท	68.97 ล้านบาท

สืบเนื่องจากการดำเนินงาน โครงการติดปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ ส่งผลให้การดำเนินงานและการเบิกจ่ายผลงานของโครงการต่าง ๆ ไม่เป็นไปตามแผน ในขณะที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายประจำ จึงมีความจำเป็นต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อเสริมสภาพคล่อง รวมทั้งมีดอกเบี้ยจากหุ้นกู้ NWR 1/2565 และ NWR 1/2566 ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

3.9 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) ไตรมาส 2 ปี 2566	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) ไตรมาส 2 ปี 2565
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เทค จำกัด	ร้อยละ 40	(1.76) ล้านบาท	(1.91) ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		(1.76) ล้านบาท	(1.91) ล้านบาท

4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 30-06-2566	ยอดลูกหนี้ ณ 31-03-2566	ค่าเผื่อหนี้ สงสัยจะสูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการ เพื่อให้ได้รับ ชำระคืน
บริษัท นิวเคเค จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มี อำนาจลงนามของบริษัท นิวเคเค จำกัด นางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มี อำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิว เคเค จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนาย พลพัฒ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารของบริษัท	87.14	87.03	(85.76)	รายการเกิดจากบริษัทให้เช่า เครื่องจักรและอุปกรณ์ ขยาย วัสดุก่อสร้างและรับจ้าง ก่อสร้างโครงการก่อสร้าง ทางหลวงหมายเลข 7 ชลบุรี- พัทยา รวมทั้งจ้างสำรวจ เส้นทางจังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระ ตามกระแสเงินสด สุทธิของ กิจการ
บริษัท เรือนรพี จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนาย พลพัฒ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารของบริษัท	40.89	40.89	(40.89)	รายการเกิดจากงานก่อสร้าง บ้านจัดสรร โครงการบ้าน บารนี	ให้ผ่อนชำระ ตามกระแสเงินสด สุทธิของ กิจการ
บริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซทส์ จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนาย พลพัฒ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารของบริษัท	25.38	25.38	(25.38)	รายการเกิดจากงานก่อสร้าง บ้านและระบบ สาธารณูปโภคของโครงการ ก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระ ตามกระแสเงินสด สุทธิของ กิจการ