

ที่ FN-NWR 505/2566

14 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง นำส่งงบการเงินไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566  
2. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวผกาทิพย์ โลพันธ์ศรี)

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

**บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)**  
**คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**  
**สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566**

**1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสสามสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ตามงบการเงินรวม**

| รายการ   | ไตรมาส 3<br>ปี 2566 | ไตรมาส 3<br>ปี 2565 | เพิ่มขึ้น (ลดลง) |         |
|--|---------------------|---------------------|------------------|---------|
|  |                     |                     | จำนวนเงิน        | ร้อยละ  |
| 1.1 รายได้จากการก่อสร้าง                                   | 2,559.66 ล้านบาท    | 3,046.97 ล้านบาท    | (487.31) ล้านบาท | (15.99) |
| 1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ<br>รายได้จากการก่อสร้าง      | ร้อยละ 105.20       | ร้อยละ 95.43        | -                | 10.24   |
| 1.3 รายได้จากการขายและบริการ                               |                     |                     |                  |         |
| - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                               | 36.32 ล้านบาท       | 103.16 ล้านบาท      | (66.84) ล้านบาท  | (64.79) |
| - ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ                           | 100.56 ล้านบาท      | 211.56 ล้านบาท      | (111.00) ล้านบาท | (52.47) |
| 1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ<br>รายได้จากการขายและบริการ |                     |                     |                  |         |
| - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                               | ร้อยละ 67.53        | ร้อยละ 79.96        | -                | (15.55) |
| - ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ                           | ร้อยละ 85.85        | ร้อยละ 59.53        | -                | 44.21   |
| 1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย                        | 16.55 ล้านบาท       | 22.72 ล้านบาท       | (6.17) ล้านบาท   | (27.16) |
| 1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                  | 157.87 ล้านบาท      | 154.66 ล้านบาท      | 3.21 ล้านบาท     | 2.08    |
| 1.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน                                   | 104.06 ล้านบาท      | 68.29 ล้านบาท       | 35.77 ล้านบาท    | 52.38   |

**2. ผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน**

| รายการ  | ไตรมาส 3 ปี 2566 | ไตรมาส 3 ปี 2565 |
|---|------------------|------------------|
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดสามเดือนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท<br>ตามงบการเงินรวม | (396.10) ล้านบาท | 28.79 ล้านบาท    |

### 3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 487.31 ล้านบาทหรือร้อยละ 15.99 เนื่องจากปัญหาการส่งมอบพื้นที่ก่อสร้างล่าช้าจากผู้ว่าจ้าง การทำงานได้ไม่ต่อเนื่องเนื่องจากพื้นที่ก่อสร้างทับซ้อนหลายหน่วยงาน ขั้นตอนการขอเข้าพื้นที่ใช้เวลานาน การขาดแคลนแรงงานผู้รับเหมา และพบปัญหาอุปสรรคจากการทำงานซึ่งต้องใช้เวลาในการแก้ไข เป็นเหตุให้การทำงานไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

3.2 บริษัทมีต้นทุนจากการก่อสร้างในไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับร้อยละ 10.24 เนื่องจากมีงานแก้ไขข้อบกพร่อง ซึ่งเป็นงานที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ รวมทั้งราคาวัสดุหลักบางรายการปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามหากเป็นโครงการของภาครัฐ จะได้รับเงินชดเชยจากการปรับขึ้นของราคาวัสดุ (ค่า k - escalation factor) ตามเกณฑ์กำหนดเมื่อจบโครงการ

3.3 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ปี 2566 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 66.84 ล้านบาทหรือร้อยละ 64.79 เนื่องจากรายได้จากโครงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมโครงการเอสเพนคอนโด และรายได้จากการโอนบ้านจัดสรรโครงการบารานีพาร์คน้อยกว่าไตรมาสเดียวกันของปี 2565 ปัจจุบันมีโครงการใหม่ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 2 โครงการดังนี้

3.3.1 โครงการบารานี บลิซ รังสิตคลองสาม มูลค่าโครงการ 1,275 ล้านบาท เปิดขายไตรมาสสาม ปี 2566 และจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสสี่ ปี 2566

3.3.2 โครงการบารานี บลิซ (รังสิต-วงแหวน) ถนนรังสิต-นครนายก (ช่วงคลอง 5) มูลค่าโครงการ 739 ล้านบาท คาดว่า จะเปิดขายไตรมาสหนึ่ง ปี 2567 และจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสสาม ปี 2567

3.4 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่น ๆ ในไตรมาส 3 ปี 2566 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 111.00 ล้านบาทหรือร้อยละ 52.47 เนื่องจากงานในมือทยอยจบโครงการ กอปรกับงานโครงการใหม่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้จากการชะลอ / เลื่อนการประมูลออกไปของเจ้าของโครงการ

3.5 ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่น ๆ ในไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2565 เท่ากับร้อยละ 44.21 เนื่องจากมีการผลิตต่ำกว่าเป้าหมายมาก ในขณะที่โสหุ้ยโรงงานคงที่ และมีต้นทุนโรงงานจากการซ่อมแซมเครื่องจักร

3.6 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2565 เท่ากับ 6.17 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 27.16 โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อ                                 | ไตรมาส 3 ปี 2566 | ไตรมาส 3 ปี 2565 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด            | 12.27 ล้านบาท    | 16.42 ล้านบาท    |
| บริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 2.97 ล้านบาท     | 5.79 ล้านบาท     |
| บริษัท เทสต์เมคเคอร์ จำกัด           | 1.31 ล้านบาท     | 0.51 ล้านบาท     |
| รวมทั้งสิ้น                          | 16.55 ล้านบาท    | 22.72 ล้านบาท    |

ถึงแม้ว่าค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายจะลดลง แต่บริษัท มานะพัฒนาการจำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายประเภทค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากการยกเลิกมาตรการลดหย่อนภาษี ในขณะที่ บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีต มีค่าใช้จ่ายลดลงตามรายได้ที่ลดลง

3.7 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 3.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.08 โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อ   | ไตรมาส 3 ปี 2566 | ไตรมาส 3 ปี 2565 |
|--|------------------|------------------|
| บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)             | 91.91 ล้านบาท    | 79.50 ล้านบาท    |
| บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด                      | 15.44 ล้านบาท    | 14.92 ล้านบาท    |
| บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด                          | 18.26 ล้านบาท    | 29.77 ล้านบาท    |
| บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนซ์ จำกัด (มหาชน) | 8.29 ล้านบาท     | 8.46 ล้านบาท     |
| บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด                         | 8.80 ล้านบาท     | 8.93 ล้านบาท     |
| บริษัทย่อย อื่น ๆ                                  | 15.17 ล้านบาท    | 13.08 ล้านบาท    |
| รวมทั้งสิ้น  | 157.87 ล้านบาท   | 154.66 ล้านบาท   |

ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น แต่บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีค่าใช้จ่ายลดลงตามรายได้ที่ลดลง รวมทั้งค่าเสื่อมราคาสถานีงานขายลดลงเนื่องจากตัดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว

3.8 ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 35.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.38 โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อ   | ไตรมาส 3 ปี 2566 | ไตรมาส 3 ปี 2565 |
|--|------------------|------------------|
| บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)             | 77.55 ล้านบาท    | 60.23 ล้านบาท    |
| บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด                      | 3.53 ล้านบาท     | 2.08 ล้านบาท     |
| บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด                          | 2.25 ล้านบาท     | 2.15 ล้านบาท     |
| บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนซ์ จำกัด (มหาชน) | 0.08 ล้านบาท     | 1.88 ล้านบาท     |
| บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด                         | 0.42 ล้านบาท     | 0.40 ล้านบาท     |
| บริษัทย่อย อื่น ๆ                                  | 20.23 ล้านบาท    | 1.55 ล้านบาท     |
| รวมทั้งสิ้น  | 104.06 ล้านบาท   | 68.29 ล้านบาท    |

สืบเนื่องจากการเบิกค่าผลงานของบริษัทและบริษัทย่อยอื่น ๆ เป็นไปด้วยความล่าช้า ในขณะที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายประจำ

จึงมีความจำเป็นต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อเสริมสภาพคล่อง

บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีต มีการเบิกเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัทเนื่องจากระยะเวลาการได้รับชำระหนี้ยาวนานขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้น

3.9 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อ                            | สัดส่วนการ<br>ลงทุน | ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)<br>ไตรมาส 3 ปี 2566 | ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)<br>ไตรมาส 3 ปี 2565 |
|---------------------------------|---------------------|--|--|
| บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตท จำกัด | ร้อยละ 40           | (2.79) ล้านบาท                           | (1.45) ล้านบาท                           |
| รวมทั้งสิ้น                     |                     | (2.79) ล้านบาท                           | (1.45) ล้านบาท                           |

#### 4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ/บริษัท   | ยอดลูกหนี้ ณ<br>30-09-2566 | ยอดลูกหนี้ ณ<br>30-06-2566 | ค่าเผื่อนี้<br>สงสัยจะสูญ | ที่มาของรายการ  | การดำเนินการ<br>เพื่อให้ได้รับ<br>ชำระคืน       |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---|---|
| <b>บริษัท นิวเคเดด จำกัด</b><br>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มี<br>อำนาจลงนามของบริษัท นิวเคเดด จำกัด<br>นางสุธีรา พุทธิจารี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ<br>ลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเคเดด<br>จำกัด<br>โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน์<br>วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ<br>บริษัท | 87.17                      | 87.14                      | (85.76)                   | รายการเกิดจาก<br>บริษัทให้เช่า<br>เครื่องจักรและ<br>อุปกรณ์ ขยายวัสดุ<br>ก่อสร้างและ<br>รับจ้างก่อสร้าง<br>โครงการก่อสร้าง<br>ทางหลวงหมายเลข<br>7 ชลบุรี-พัทยา<br>รวมทั้งจ้างสำรวจ<br>เส้นทางจังหวัด<br>กาญจนบุรี | ให้ผ่อนชำระตาม<br>กระแสเงินสด<br>สุทธิของกิจการ |

|  |       |       |         |  |   |
|--|-------|-------|---------|--|---|
| <p><b>บริษัท เรือนรพี จำกัด</b><br/>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน์ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p>                               | 40.89 | 40.89 | (40.89) | รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้าน จัดสรรโครงการบ้านบารมี                            | ให้ผ่อนชำระตาม กระแสเงินสด สุทธิของกิจการ |
| <p><b>บริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด</b><br/>นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธาริ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน์ วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท</p> | 25.38 | 25.38 | (25.38) | รายการเกิดจากงานก่อสร้างบ้าน และระบบ สาธารณูปโภค ของโครงการก่อสร้างบ้าน จัดสรร | ให้ผ่อนชำระตาม กระแสเงินสด สุทธิของกิจการ |