

ที่ FN-NWR 030/2563

28 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง นำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. งบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
2. คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) ขอนำส่งงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบแล้ว และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศกาทิพย์ โลพันธ์ศรี)

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)
คำชี้แจงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. วิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 เปรียบเทียบ ปี 2561 ตามงบการเงินรวม

รายการ	ปี 2562	ปี 2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
1.1 รายได้จากการก่อสร้าง	6,318.23 ล้านบาท	8,676.42 ล้านบาท	(2,358.19) ล้านบาท	(27.18)
1.2 ต้นทุนงานก่อสร้างเทียบกับ รายได้จากการก่อสร้าง	ร้อยละ 98.15	ร้อยละ 93.61	-	4.85
1.3 รายได้จากการขายและบริการ - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและ อื่นๆ	424.61 ล้านบาท 997.25 ล้านบาท	828.43 ล้านบาท 430.67 ล้านบาท	(403.82) ล้านบาท 566.58 ล้านบาท	(48.75) 131.56
1.4 ต้นทุนขายและบริการเทียบกับ รายได้จากการขายและบริการ - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - ธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและ อื่นๆ	ร้อยละ 62.12 ร้อยละ 95.12	ร้อยละ 71.12 ร้อยละ 94.68	- -	(12.65) 0.46
1.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	139.63 ล้านบาท	121.03 ล้านบาท	18.60 ล้านบาท	15.37
1.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	588.19 ล้านบาท	528.61 ล้านบาท	59.58 ล้านบาท	11.27
1.7 ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	218.41 ล้านบาท	215.23 ล้านบาท	3.18 ล้านบาท	1.48

2. ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562

รายการ	ปี 2562	ปี 2561
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามงบการเงินรวม	(515.22) ล้านบาท	418.04 ล้านบาท
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ	(380.99) ล้านบาท	470.09 ล้านบาท

3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

3.1 ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากก่อสร้างลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 2,358.19 ล้านบาทหรือร้อยละ 27.18 บริษัทปรับประมาณการต้นทุน โครงการเพิ่มขึ้นจากปัญหาผู้ว่าจ้างส่งมอบพื้นที่ให้เข้าทำงานล่าช้า มีงานทับซ้อนของผู้ว่าจ้างและปรับเปลี่ยนแบบการก่อสร้าง หยุค/ชะลองานเพราะแก้ไขแบบก่อสร้าง หลายโครงการเริ่มทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จ ในขณะที่เดียวกันมีหลายโครงการใหม่ที่เพิ่งลงนามในสัญญาก่อสร้าง หรือกำลังจะลงนามในสัญญาก่อสร้างซึ่งจะทำให้บริษัทเริ่มทยอยรับรู้รายได้

3.2 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงในปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2561 เท่ากับ 403.82 ล้านบาทหรือร้อยละ 48.75 ลดลงจากการที่ บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยและประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านเดี่ยวและห้องชุดคอนโดมิเนียมลดน้อยลงจากมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยและ ลูกค้าน่าต่างชาติลดลงอย่างมาก

3.3 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตและอื่นๆ ในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 566.58 ล้านบาทหรือร้อยละ 131.56 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทและบริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตมีรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์คอนกรีตมากกว่าปี 2561

3.4 ในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2561 เท่ากับร้อยละ 12.65 เนื่องจากในปี 2562 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมโครงการ เอสเพนคอนโดเฟส B มากกว่าโครงการ เอสเพนคอนโดเฟส A ซึ่งโครงการเอสเพนคอนโดเฟส B มีต้นทุนต่ำกว่าโครงการเอสเพนเฟส A

3.5 ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 เท่ากับ 18.60 ล้านบาทหรือประมาณร้อยละ 15.37 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2562	ปี 2561
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	98.96 ล้านบาท	105.26 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด	37.00 ล้านบาท	13.44 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	3.67 ล้านบาท	2.33 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	139.63 ล้านบาท	121.03 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตภัณฑ์คอนกรีตมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าขนส่งสินค้าเพิ่มขึ้นจากยอดขายที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561

3.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2562 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2561 เท่ากับ 59.58 ล้านบาทหรือร้อยละ 11.27 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	ปี 2562	ปี 2561
บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	382.84 ล้านบาท	326.26 ล้านบาท
บริษัท แอ็ดวานซ์ ฟรีแพบ จำกัด	72.99 ล้านบาท	75.37 ล้านบาท
บริษัท มานะพัฒนาการ จำกัด	59.48 ล้านบาท	56.14 ล้านบาท
บริษัท ยูทิลิตี้ บิสิเนส อัลตราแอนด์ จำกัด	36.17 ล้านบาท	31.29 ล้านบาท
บริษัท เทสท์เมคเคอร์ จำกัด	26.88 ล้านบาท	22.74 ล้านบาท
บริษัทย่อยอื่นๆ	9.83 ล้านบาท	16.81 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	588.19 ล้านบาท	528.61 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการฟ้องร้องลูกหนี้ค้างชำระนาน รวมถึงบริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ค่าใช้จ่ายจากการปรับลดเซชสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานจากเดิม 300 วันเป็น 400 วัน และรับรู้ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ซึ่งในปี 2561 รับรู้เป็นกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

3.7 ในปี 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้างสำหรับลูกจ้างที่ทำงานครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเพิ่มเติมจาก 300 วันเป็น 400 วัน บริษัทและบริษัทย่อยได้รับรู้ผลกระทบการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่าย โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ปี 2562
ต้นทุนงานก่อสร้าง	30.04 ล้านบาท
ต้นทุนขายและบริการ	3.31 ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	28.29 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น	61.64 ล้านบาท

3.8 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ	สัดส่วนการลงทุน	ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)	
		ปี 2562	ปี 2561
บริษัท วีเอสพีเอ็น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ร้อยละ 25	-	1.02 ล้านบาท
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตค จำกัด	ร้อยละ 40	(12.90) ล้านบาท	(9.18) ล้านบาท
กิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูเอ-เอสบีซีซี	ร้อยละ 50	-	94.80 ล้านบาท
รวมทั้งสิ้น		(12.90) ล้านบาท	86.64 ล้านบาท

3.9 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้อายุ 3 ปี จำนวน 2,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นเงิน 2,000 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวนในวันที่ 28 สิงหาคม 2563 หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการลงทุน ชำระคืนหนี้เงินกู้ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หุ้นกู้สามารถจำหน่ายได้ทั้งหมด 1,720.1 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายหุ้นกู้ปี 2562 เท่ากับ 77.40 ล้านบาท

3.10 เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2560 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดของบริษัท สระบุรีถ่านหิน จำกัด (“สระบุรีฯ”) ซึ่งเป็นคู่สัญญาในการร่วมค้าตามสัญญากิจการร่วมค้า เอ็นดับเบิลยูเอ-เอสบีซีซี เพื่อดำเนินการโครงการงานจ้างเหมาขุด-ขนดินและถ่านหินที่เหมืองแม่เมาะ จังหวัดลำปาง ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย อัตราหุ้นส่วนของคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายร้อยละ 50 การที่สระบุรีฯ ถูกศาลล้มละลายกลางสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถือว่าสระบุรีฯ ปฏิบัติผิดสัญญากิจการร่วมค้า บริษัทจึงใช้สิทธิตามสัญญากิจการร่วมค้า แจ้งยกเลิกการทำหน้าที่ของสระบุรีฯ จากกิจการร่วมค้า เอ็น

ดับเบิลยูเอ-เอสบีซีซี (“กิจการร่วมค้า”) ต่อมา เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 ศาลได้มีคำพิพากษาให้สระบุรีฯ ล้มละลายแล้ว

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ของสระบุรีฯ เพื่อแจ้งยกเลิกการทำหน้าที่ของสระบุรีฯ ในกิจการร่วมค้า อันเป็นผลให้บทบาท สิทธิ และหน้าที่ ของสระบุรีฯ ตามสัญญากิจการร่วมค้าสิ้นสุดลง โดยบริษัทมีสิทธิและหน้าที่ที่เข้าควบคุมและดำเนินการตามสัญญาจ้างดังกล่าว จนกว่างานจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งโครงการนี้มี

กำหนดแล้วเสร็จภายในวันที่ 23 เมษายน 2561 ผลของคดีความของสระบุรีฯ และการใช้สิทธิของบริษัท ไม่ได้ทำให้อัตราส่วนการร่วมทุนของบริษัทในกิจการร่วมค้าเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินการโครงการดังกล่าวกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยแต่อย่างใด

ปัจจุบัน โครงการนี้เสร็จสมบูรณ์แล้ว และได้ขายเครื่องจักรและอุปกรณ์ใช้ในโครงการออกไปหมดแล้วเช่นกัน และอยู่ระหว่างการยื่นเรื่องให้เจ้าหน้าที่พิทักษ์ทรัพย์เพื่อขออนุมัติเลิกกิจการร่วมค้าและแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

4. ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ค้างชำระนาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ/บริษัท	ยอดลูกหนี้ ณ 30-09-2562	ยอดลูกหนี้ ณ 31-12-2562	ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	ที่มาของรายการ	การดำเนินการเพื่อให้ได้รับชำระคืน
บริษัท นิวเดคเค จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท นิวเดค จำกัด นางสุธีรา พุทธิรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท นิวเดคเค จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	92.36	92.56	(90.31)	รายการเกิดจากบริษัท ให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ ขยววัสดุ ก่อสร้างและรับจ้าง ก่อสร้างโครงการ ก่อสร้างทางหลวง หมายเลข 7 ชลบุรี-พัทธร รวมทั้งจ้างสำรวจเส้นทาง จังหวัดกาญจนบุรี	ให้ผ่อนชำระตาม กระแสเงินสด สุทธิของกิจการ
บริษัท เรือนรพี จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธิรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท เรือนรพี จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	40.99	40.99	(40.99)	รายการเกิดจากงาน ก่อสร้างบ้านจัดสรร โครงการบ้านบารานี	ให้ผ่อนชำระตาม กระแสเงินสด สุทธิของกิจการ
บริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด นางสุทัศนีย์ วรรณสุด และนางสุธีรา พุทธิรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสท์ แวงค็อค แอสเซ็ทส์ จำกัด โดยทั้งสองคนเป็นน้องสาวของนายพลพัฒน วรรณสุด ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท	25.59	25.53	(25.53)	รายการเกิดจากงาน ก่อสร้างบ้านและระบบสาธารณูปโภค ของโครงการก่อสร้างบ้านจัดสรร	ให้ผ่อนชำระตาม กระแสเงินสด สุทธิของกิจการ