



NNCL AC 007/2566

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2566

เรื่องชี้แจงสาเหตุผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงิน งวดไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น รายละเอียดดังนี้



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เปรียบเทียบ ไตรมาส 3 ปี 2566 กับ ไตรมาส 3 ปี 2565

⊕ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ในงบการเงินรวมเป็นผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ จำนวน 141.3 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งมีผลกำไรสุทธิจำนวน 16.4 ล้านบาท ผลการดำเนินงานกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 124.9 ล้านบาท เนื่องจากในงวดนี้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดิน ในงวดเดียวกันของปี 2565 ไม่มีรายได้จากการขายที่ดิน และมีส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า ในงวดเดียวกันของปี 2565 กิจการร่วมค้ามีส่วนแบ่งขาดทุน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงดำเนินการบริหารจัดการปรับลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายในภาพรวมทั้งหมดอย่างต่อเนื่อง



ภาพรวมฐานะการเงิน

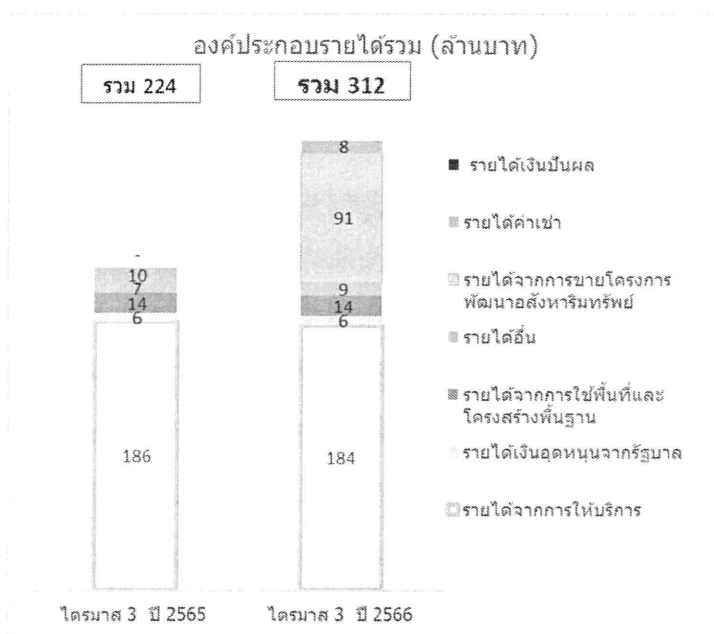
⊕ บริษัทฯ ยังคงรักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 4,459.4 ล้านบาท เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน จำนวน 745.4 ล้านบาท มีหนี้สินรวม จำนวน 917.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 178.1 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ จำนวน 3,541.7 ล้านบาท

ตารางแสดงภาพรวมผลการดำเนินงาน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		%เปลี่ยนแปลง
	ไตรมาส 3	ไตรมาส 3	เพิ่ม(ลด)
	2566	2565	QoQ
รายได้รวม	312	224	40%
รายได้จากการให้บริการ และค่าเช่า	192	196	-2%
EBITDA	140	114	22%
กำไร สำหรับงวด	141	16	760%
*กำไรจากรายได้ที่เกิดขึ้นประจำ	106	113	-6%
*กำไรจากส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากกิจการร่วมค้า	47	(50)	193%
*รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และ โครงสร้างพื้นฐานจากกิจการร่วมค้า	12	10	23%
*กำไรจากการขายที่ดิน	41	-	100%

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น เปรียบเทียบ ไตรมาส 3 ปี 2566 กับ ไตรมาส 3 ปี 2565



◀ บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ประจำ (recurring income) สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวนเงิน 192.0 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 ซึ่งบริษัทมีรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่ารวม 196.0 ล้านบาท ลดลง 4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 เนื่องจากรายได้ค่าเช่าที่ลดลง

◀ รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
งวดนี้มีการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดินจำนวน 90.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี
2565 ที่ไม่มีการรับรู้รายได้

◀ ในส่วนของกลุ่มรายได้อื่น ไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งประกอบด้วย รายได้เงิน
อุดหนุนรัฐบาล จำนวน 6.2 ล้านบาท มียอดเท่ากับงวดเดียวกันปี 2565 เนื่องจากรายได้เงินอุดหนุนรัฐบาลทยอย
รับรู้รายได้ตามอายุการให้ประโยชน์ของระบบกำแพงป้องกันน้ำท่วม ซึ่งมีงานระบบบางรายการ ทยอยสิ้นสุด
อายุการให้ประโยชน์ เช่น งานวางระบายน้ำ งานขุดลอกคลอง เป็นต้น

รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวนเงิน 14.1 ล้านบาท มียอดใกล้เคียงกับงวดเดียวกันปี
2565 เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย

รายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 9.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันปี 2565
จำนวน 7.3 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้นทุนทางตรงในการให้บริการและกำไรขั้นต้น เปรียบเทียบ ไตรมาส 3 ปี 2566 กับ ไตรมาส 3 ปี 2565

◀ บริษัทฯ มีต้นทุนทางตรงในการให้บริการและการให้เช่าสำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
จำนวน 86.3 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 105.5 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งมี
ต้นทุนทางตรงในการให้บริการและการให้เช่าจำนวน 83.7 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 112.5 ล้านบาท
โดยกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 6.9 ล้านบาท

◀ ในส่วนของต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566
บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 49.9 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นจำนวน 40.8 ล้าน
บาท เพิ่มขึ้นเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

◀ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน
52.1 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 ซึ่ง
บริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 54.1 ล้านบาท ลดลง
1.9 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4

4. ค่าเสื่อมราคา

◀ บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและ
อุปกรณ์รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
จำนวนรวม 33.4 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับงวด
เดียวกันปี 2565 ที่ 42.0 ล้านบาท มียอดลดลงตาม
สินทรัพย์ที่ใช้ดำเนินงานที่ลดลง

5. ต้นทุนทางการเงิน

◀ บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 0.5 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับงวดเดียวกันปี 2565 จำนวน 0.4 ล้านบาท

6. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

◀ ในไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ผลิตไฟฟ้านคร จำกัด บริษัท ไทชนันต์ จำกัด และบริษัท อาร์ อี เอ็น โคราช เอนเนอร์ยี่ จำกัด ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่องการร่วมการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย คิดเป็นจำนวนเงิน 46.9 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 บริษัทฯ คิดเป็นจำนวนเงิน (50.3) ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.2 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิ)

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

◀ ในไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 13.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 16.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ต้องเสียภาษี



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

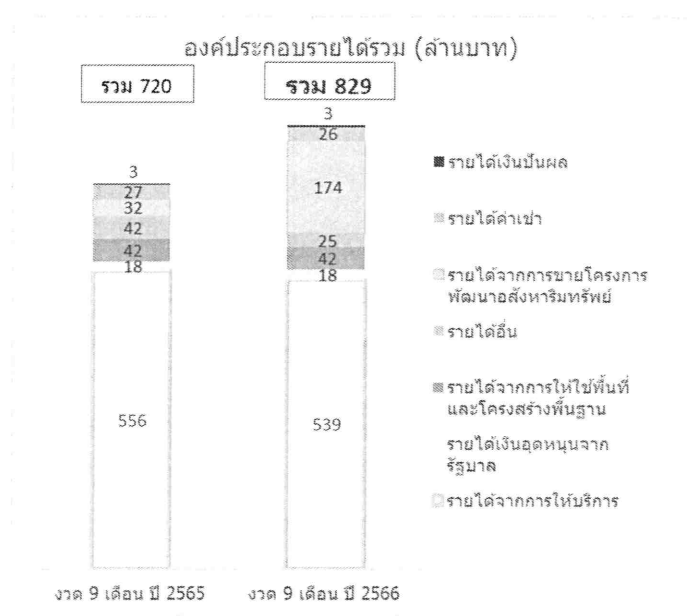
เปรียบเทียบ งวด 9 เดือน ปี 2566 กับ งวด 9 เดือน ปี 2565

⊕ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ในงบการเงินรวมเป็นผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ จำนวน 330.8 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งมีผลกำไรสุทธิจำนวน 164.1 ล้านบาท ผลการดำเนินงานกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 166.7 ล้านบาท หรือกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 102 เนื่องจากในงวดนี้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2565 และมีส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า

ตารางแสดงผลการดำเนินงาน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		%เปลี่ยนแปลง
	9 เดือน	9 เดือน	เพิ่ม(ลด)
	2566	2565	YoY
รายได้รวม	829	720	15%
รายได้จากการให้บริการ และค่าเช่า	565	583	-3%
EBITDA	376	387	-3%
กำไร สำหรับงวด	331	164	102%
*กำไรจากรายได้ที่เกิดขึ้นประจำ	295	326	-9%
*กำไรจากส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากกิจการร่วมค้า	82	(75)	210%
*รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และ โครงสร้างพื้นฐานจากกิจการร่วมค้า	36	36	1%
*กำไรจากการขายที่ดิน	85	12	601%

1. รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น
เปรียบเทียบ งวด 9 เดือน ปี 2566 กับ งวด 9 เดือน ปี 2565



◀ บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ประจำ (recurring income) สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวนเงิน 565.5 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2565 ซึ่งบริษัทมีรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่ารวม 583.1 ล้านบาท ลดลง 17.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เนื่องจากรายได้ค่าเช่าที่ลดลง และปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคลดลง

◀ รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 งวดนี้มีการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดินจำนวน 174.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2565 ที่รับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวน 32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 142.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 449

◀ ในส่วนของกลุ่มรายได้อื่น ๆ งวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งประกอบด้วย รายได้เงินอุดหนุนรัฐบาล จำนวน 18.4 ล้านบาท มียอดเท่ากับงวดเดียวกันปี 2565 เนื่องจากรายได้เงินอุดหนุนรัฐบาลทยอยรับรู้รายได้ตามอายุการให้ประโยชน์ของระบบกำแพงป้องกันน้ำท่วม ซึ่งมีงานระบบบางรายการ ทยอยสิ้นสุดอายุการให้ประโยชน์ เช่น งานวางระบายน้ำ งานขุดลอกคลอง เป็นต้น

รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวนเงิน 42.1 ล้านบาท มียอดใกล้เคียงกับงวดเดียวกันปี 2565

รายได้อื่น ๆ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 25.1 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันปี 2565 จำนวน 41.8 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้นทุนทางตรงในการให้บริการและกำไรขั้นต้น เปรียบเทียบ งวด 9 เดือน ปี 2566 กับ งวด 9 เดือน ปี 2565

◀ บริษัทฯ มีต้นทุนทางตรงในการให้บริการสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 270.6 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 295.0 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งมีต้นทุนทางตรงในการให้บริการจำนวน 257.4 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 325.7 ล้านบาท โดยกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 30.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9

◀ ในส่วนของต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 89.5 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นจำนวน 84.6 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 72.5 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19.6 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 12.1 ล้านบาท

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

◀ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 156.7 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 146.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.8 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7

4. ค่าเสื่อมราคา

◀ บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและอุปกรณ์รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนรวม 98.3 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 จำนวน 124.9 ล้านบาท มียอดลดลงตามสินทรัพย์ที่ใช้ดำเนินงาน

5. ต้นทุนทางการเงิน

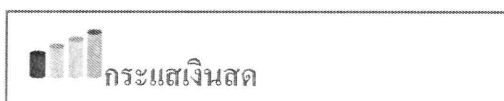
◀ บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 1.0 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 จำนวน 0.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12

6. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

◀ ในงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ผลิตไฟฟ้านคร จำกัด บริษัท ไทชนันต์ จำกัด และบริษัท อาร์ อี เอ็น โคราช เอนเนอร์ยี จำกัด ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่องการร่วมกิจการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธีส่วนได้เสีย คิดเป็นจำนวนเงิน 82.2 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันปี 2565 คิดเป็นจำนวนเงิน (74.9) ล้านบาท

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

◀ ในงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 62.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 จำนวน มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 55.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ต้องเสียภาษี



ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 376.5 ล้านบาท ลดลง 188.9 ล้านบาทจาก ณ 30 กันยายน 2565 มาจาก

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ในงวด 9 เดือน จำนวน 275.2 ล้านบาท ลดลง 98.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวด 9 เดือนของปีก่อน
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน ในงวด 9 เดือน จำนวน (417.1) ล้านบาท เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับงวด 9 เดือนของปีก่อน 119.0 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ในงวด 9 เดือน จำนวน (129.8) ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับงวด 9 เดือนของปีก่อน (136.9) ล้านบาท

กล่าวโดยสรุปจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานเนื่องจากรายได้จากการให้บริการและค่าเช่าซึ่งเป็นรายได้ประจำ รวมทั้งรายได้จากการขายที่ดิน ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในส่วนของผลการดำเนินงาน ซึ่งต้องนำมาจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หนี้สินจากการดำเนินงาน และยังคงมีกระแสเงินสดเหลือเพียงพอในการลงทุนเพื่อสร้างรายได้ประจำเพิ่มขึ้น โดยที่บริษัทฯ ยังมีความสามารถในการจ่ายเงินปันผลได้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายพณา สายทอง)

รองกรรมการผู้จัดการด้านการเงิน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)