



NNCL AC 006/2566

วันที่ 11 สิงหาคม 2566

เรื่องชี้แจงสาเหตุผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงิน งวดไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้วนั้น รายละเอียดดังนี้



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เปรียบเทียบ ไตรมาส 2 ปี 2566 กับ ไตรมาส 2 ปี 2565

⊕ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ในงบการเงินรวมเป็นผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ จำนวน 113.5 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งมีผลกำไรสุทธิจำนวน 100.4 ล้านบาท ผลการดำเนินงานกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 13.2 ล้านบาท หรือกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เนื่องจากในงวดนี้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2565 และมีส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงดำเนินการบริหารจัดการปรับลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายในภาพรวมทั้งหมดอย่างต่อเนื่อง



ภาพรวมฐานะการเงิน

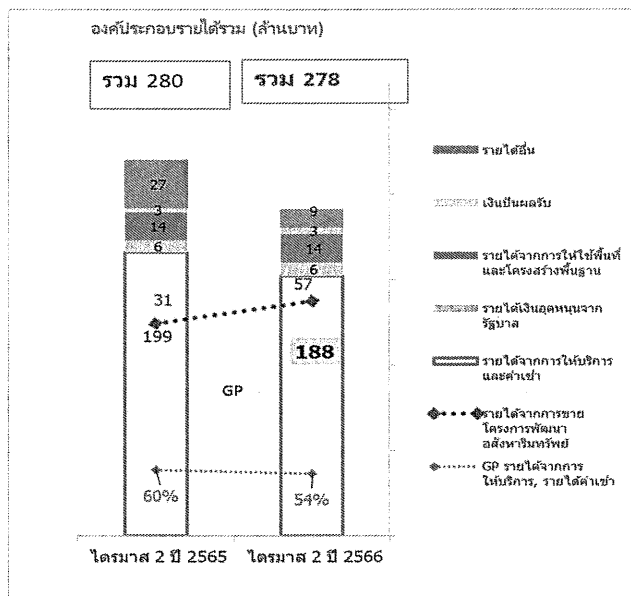
⊕ บริษัทฯ ยังคงรักษาฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง โดยมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 4,495.3 ล้านบาท เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราวและเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวน 927.5 ล้านบาท มีหนี้สินรวม จำนวน 992.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 184.8 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ จำนวน 3,502.7 ล้านบาท

ตารางแสดงผลการดำเนินงาน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	% เพิ่ม(ลด)
	2566	2565	YoY
รายได้รวม	278	280	-1%
รายได้จากการให้บริการ และเช่า	188	199	-6%
EBITDA	124	160	-23%
กำไร สำหรับงวด	113	100	13.0%
*กำไรจากรายได้ที่เกิดขึ้นประจำ	102	119	-14%
*กำไรจากส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากกิจการร่วมค้า	31	(5)	720%
*รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และ โครงสร้างพื้นฐานจากกิจการร่วมค้า	14	14	0%
*กำไรจากการขายที่ดิน	26	12	117%

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น
เปรียบเทียบ ไตรมาส 2 ปี 2566 กับ ไตรมาส 2 ปี 2565



◀ บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ประจำ (recurring income) สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เป็นจำนวนเงิน 188 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2565 ซึ่งบริษัท มีรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า รวม 199 ล้านบาท ลดลง 11 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 5.4 เนื่องจากลูกค้าเดิมในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนครมีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคลดลง

◀ รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 งวดนี้มีการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดินจำนวน 57.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2565 ที่รับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวน 31.6 ล้านบาท

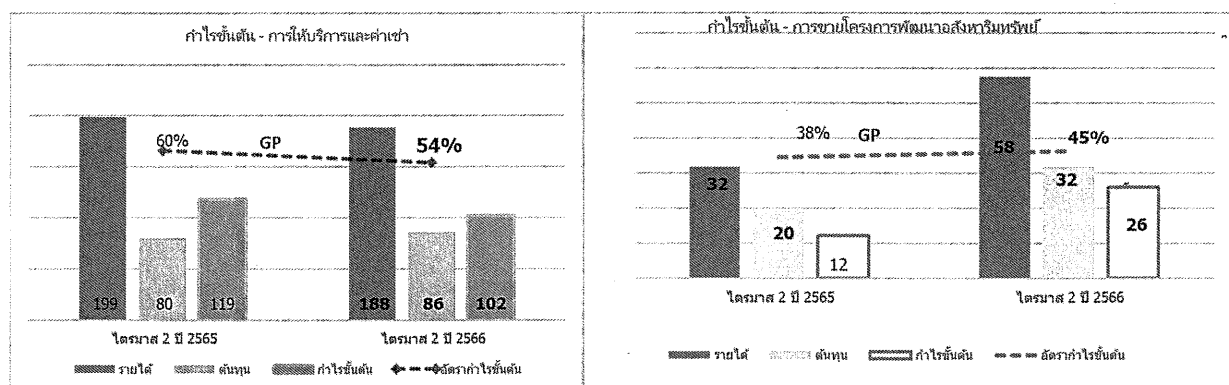
◀ ในส่วนของกลุ่มรายได้อื่น ไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งประกอบด้วย รายได้เงินอุดหนุนรัฐบาล จำนวน 6.1 ล้านบาท มียอดเท่ากับงวดเดียวกันปี 2565 เนื่องจากรายได้เงินอุดหนุนรัฐบาลทยอยรับรู้

รายได้ตามอายุการให้ประโยชน์ของระบบกำแพงป้องกันน้ำท่วม ซึ่งมีงานระบบบางรายการ ท้ายสุดอายุการให้ประโยชน์ เช่น งานราระบายน้ำ งานขุดลอกคลอง เป็นต้น

ส่วนรายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐาน จำนวนเงิน 14.0 ล้านบาท มียอดใกล้เคียงกับงวดเดียวกันปี 2565

ส่วนรายได้อื่น สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 9.3 ล้านบาท ลดจากงวดเดียวกันปี 2565 จำนวน 17.4 ล้านบาท

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



บริษัทฯ มีต้นทุนทางตรงในการให้บริการสำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 86 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 102 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งมีต้นทุนทางตรงในการให้บริการจำนวน 80 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 119 ล้านบาท โดยกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 17 ล้านบาท และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับการให้บริการและการให้เช่าลดลงเป็นร้อยละ 54 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 60

ในส่วนของต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 31.7 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นจำนวน 26 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53 ในขณะที่ในงวดเดียวกันปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19.6 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นจำนวน 12.0 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 38

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

◀ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 58.3 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 51.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.1 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8

4. ค่าเสื่อมราคา

◀ บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและ อุปกรณ์รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวนรวม 32.8 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 ที่ 41.9 ล้านบาท มียอดลดลงตาม สินทรัพย์ที่ใช้ดำเนินงานที่ลดลง

5. ต้นทุนทางการเงิน

◀ บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 0.2 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียง กับงวดเดียวกันปี 2565 จำนวน 0.3 ล้านบาท

6. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

◀ ในไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุน จากเงินลงทุนในการร่วม ค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่องการร่วมกิจการงาน (Joint Arrangements) ตาม วิธีส่วนได้เสีย คิดเป็นจำนวนเงิน 31.9 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 บริษัทฯ คิดเป็นจำนวนเงิน (5.5) ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.4 ล้านบาท (คำนวณจากผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิของ NNEG)

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

◀ ในไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 20.5 ล้านบาท ลดลง 3.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 23.5 ล้านบาท



ภาพรวมผลการดำเนินงาน

เปรียบเทียบ งวด 6 เดือน ปี 2566 กับ งวด 6 เดือน ปี 2565

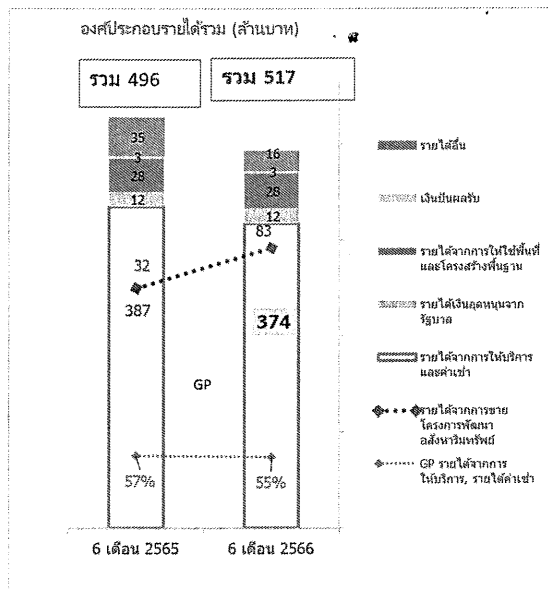
⊕ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ในงบการเงินรวมเป็นผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 189.4 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งมีผลกำไรสุทธิจำนวน 147.6 ล้านบาท ผลการดำเนินงานกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 41.8 ล้านบาท หรือกำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 28 เนื่องจากในงวดนี้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2565 และมีส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้า

ตารางแสดงภาพรวมผลการดำเนินงาน

(หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	งวด 6 เดือน	งวด 6 เดือน	% เพิ่ม(ลด)
	2566	2565	YoY
รายได้รวม	516	496	4.0%
รายได้จากการให้บริการ และเช่า	374	387	-3%
กำไร สำหรับปี	189	148	28%
*กำไรจากรายได้ที่เกิดขึ้นประจำ	204	221	-8.%
*กำไรจากส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากกิจการร่วมค้า	35	(25)	240%
*รายได้จากการให้ใช้พื้นที่และโครงสร้างพื้นฐานจากกิจการร่วมค้า	28	28	0.0%
*กำไรจากการขายที่ดิน	44	12	267%

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าเช่า และรายได้อื่น เปรียบเทียบ งวด 6 เดือน ปี 2566 กับ งวด 6 เดือน ปี 2565



◀ บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ประจำ (recurring income) สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เป็นจำนวนเงิน 374 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2565 ซึ่งบริษัทมีรายได้จากการให้บริการและรายได้ค่าเช่ารวม 387 ล้านบาท ลดลง 13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3 เนื่องจากลูกค้าเดิมในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนครมีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคลดลง

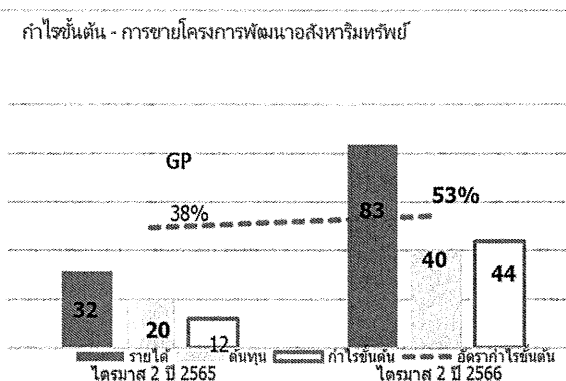
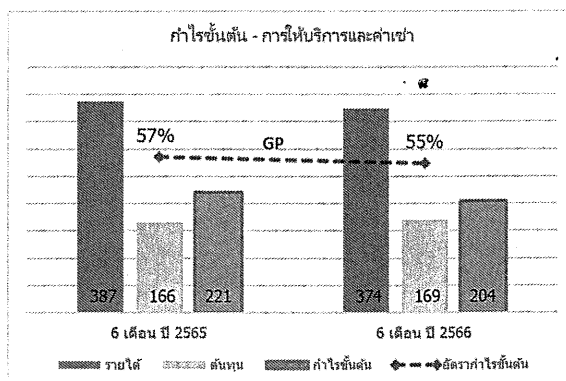
◀ รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 งวดนี้มีการรับรู้รายได้จากการโอนขายที่ดินจำนวน 83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2565 ที่รับรู้รายได้จากการขายที่ดินจำนวน 32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 163

◀ ในส่วนของกลุ่มรายได้อื่น งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งประกอบด้วย รายได้เงินอุดหนุนรัฐบาล จำนวน 12 ล้านบาท มียอดเท่ากับงวดเดียวกันปี 2565 เนื่องจากรายได้เงินอุดหนุนรัฐบาลทยอยรับรู้รายได้ตามอายุการให้ประโยชน์ของระบบกำแพงป้องกันน้ำท่วม ซึ่งมีงานระบบบางรายการ ทยอยสิ้นสุดอายุการให้ประโยชน์ เช่น งานวางระบายน้ำ งานขุดลอกคลอง เป็นต้น

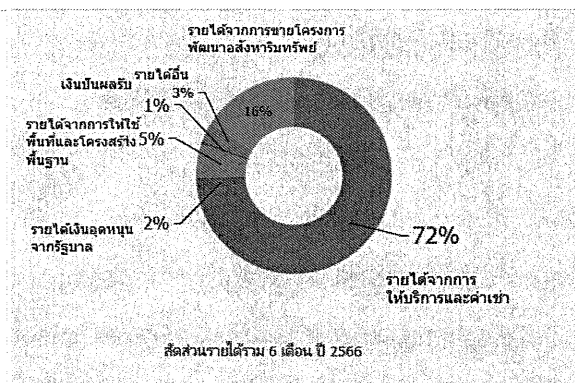
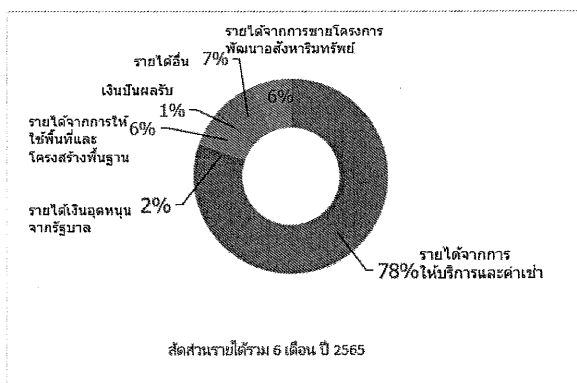
ส่วนรายได้จากการให้ใช้พื้นที่และ โครงสร้างพื้นฐาน จำนวนเงิน 28 ล้านบาท มียอดใกล้เคียงกับงวดเดียวกันปี 2565

ส่วนรายได้อื่น สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 16 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันปี 2565 จำนวน 19 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้นทุนทางตรงในการให้บริการและกำไรขั้นต้น เปรียบเทียบ งวด 6 เดือน ปี 2566 กับ งวด 6 เดือน ปี 2565



บริษัทฯ มีต้นทุนทางตรงในการให้บริการสำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 169.2 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 204.4 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ซึ่งมีต้นทุนทางตรงในการให้บริการจำนวน 165.7 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจำนวน 221.2 ล้านบาท โดยกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 16.8 ล้านบาท และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับการให้บริการและการให้เช่าเท่ากับร้อยละ 17



ในส่วน of ต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 39.6 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นจำนวน 43.8 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงอยู่ที่ร้อยละ 53 ในขณะที่ในงวดเดียวกันปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 19.6 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นจำนวน 12.1 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 38

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

◀ บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 113.9 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเดียวกัน ปี 2565 ซึ่งบริษัทมีค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวม 98.9 ล้านบาท ลดลง 14.9 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 13

4. ค่าเสื่อมราคา

◀ บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคากลุ่มอาคารและ อุปกรณ์รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวนรวม 65.0 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับ งวดเดียวกันปี 2565 จำนวน 82.9 ล้านบาท มี ยอดลดลงตามสินทรัพย์ที่ใช้ดำเนินงาน

5. ต้นทุนทางการเงิน

◀ บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินในงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 0.5 ล้านบาท ซึ่ง ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันปี 2565

6. ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

◀ ในงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุน จากเงินลงทุนในการร่วม ค้า - NNEG ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่องการร่วมกิจการงาน (Joint Arrangements) ตามวิธี ส่วนได้เสีย คิดเป็นจำนวนเงิน 35.3 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันปี 2565 คิดเป็นจำนวนเงิน (24.6) ล้านบาท

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

◀ ในงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 39.1 ล้านบาท เมื่อ เปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปี 2565 มียอดใกล้เคียง



ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 459 ล้านบาท ลดลง 44.8 ล้านบาทจาก ณ 30 มิถุนายน 2565 มาจาก

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน ในงวด 6 เดือน จำนวน 241.9 ล้านบาท ลดลง 44.12 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนของปีก่อน (2565)
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน ในงวด 6 เดือน จำนวน (412.2) ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนของปีก่อน 134.9 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ในงวด 6 เดือน จำนวน (18.2) ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวด 6 เดือนของปีก่อน (126.1) ล้านบาท

กล่าวโดยสรุปจะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานเนื่องจากรายได้จากการให้บริการและค่าเช่าซึ่งเป็นรายได้ประจำ รวมทั้งรายได้จากการขายที่ดิน ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในส่วน of ผลการดำเนินงาน ซึ่งต้องนำมาจ่ายชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หนี้สินจากการดำเนินงาน และยังคงมีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอในการลงทุนเพื่อสร้างรายได้ประจำเพิ่มขึ้น โดยที่บริษัทฯ ยังมีความสามารถในการจ่ายเงินปันผลได้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจนนา สายทอง)

รองกรรมการผู้จัดการด้านการเงิน

บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)