



วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็นแอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผลการดำเนินงาน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,384.79	100.00	1,218.79	100.00
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	1,151.02	83.12	980.81	80.47
กำไรขั้นต้น	233.77	16.88	237.98	19.53
รายได้อื่น	20.71	1.50	20.40	1.67
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	173.88	12.56	184.38	15.13
กำไรจากการดำเนินงาน	80.60	5.82	74.00	6.07
ต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	23.27	1.68	16.38	1.34
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	57.33	4.14	57.56	4.72

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างในปี 2565 ลดลง 166.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.99 จากปี 2564 โดยสาเหตุหลักยังคงมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 รวมถึงช่วงต้นปี 2565 ราคาวัสดุก่อสร้างยังคงมีความไม่แน่นอน อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้มีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างจากโครงการที่อยู่ระยะกลางของโครงการที่มีอัตราความก้าวหน้าของงานมากมาทดแทนรายได้ของโครงการที่สิ้นสุดแล้ว ตามหลักการแผนความก้าวหน้า (S-Curve) ได้แก่ (1) โครงการก่อสร้างอาคารศูนย์มะเร็งเฉลิมพระเกียรติ คณะแพทยศาสตร์วชิรพยาบาล มหาวิทยาลัยนวมินทราชินี 358.64 ล้านบาท (2) โครงการก่อสร้างอาคารที่ทำการสำนักงานศาลยุติธรรม พร้อมสิ่งก่อสร้างประกอบ 343.98 ล้านบาท และ (3) โครงการปรับปรุงอาคารนวมินทราชินีและอาคารคัคณางค์ โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย 185.91 ล้านบาท

ซึ่งสามารถจัดกลุ่มรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างได้ 2 รูปแบบ ได้แก่ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างแบ่งตามประเภทโครงการ และรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างแบ่งตามประเภทผู้ว่าจ้าง



(1) รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างแบ่งตามประเภทโครงการ

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง แบ่งตามประเภทโครงการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. สถานพยาบาล	797.91	57.62	861.66	70.70
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	(31.17)		7.99	
2. อาคารสำนักงานและเพื่อพาณิชย์	304.72	22.00	343.98	28.22
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	59.44		12.88	
3. อาคารพักอาศัย	282.16	20.38	13.07	1.07
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	(15.52)		(95.37)	
4. อาคารพิเศษ	-	-	-	-
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	-		-	
5. งานก่อสร้างอื่นๆ	-	-	0.08	0.01
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	-		N/A	
รวมรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,384.79	100.00	1,218.79	100.00
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	(18.10)		(11.99)	

(2) รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างแบ่งตามประเภทผู้ว่าจ้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง แบ่งตามประเภทผู้ว่าจ้าง	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. หน่วยงานราชการ	1,302.96	94.09	1,024.51	84.06
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	21.50		(21.37)	
2. รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานรัฐประเภทอื่น	73.21	5.29	185.92	15.25
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	(86.30)		153.95	
3. หน่วยงานเอกชน	8.62	0.62	8.36	0.69
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	(89.70)		(3.13)	
รวมรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,384.79	100.00	1,218.79	100.00
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	(18.10)		(11.99)	

กำไรขั้นต้น และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	1,384.79	100.00	1,218.79	100.00
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	1,151.02	83.12	980.81	80.47
กำไรขั้นต้น	233.77	16.88	237.98	19.53

ในปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง 980.81 ล้านบาท ซึ่งลดลง 170.21 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมากจากรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างลดลง ทั้งนี้ แม้บริษัทฯ จะมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างลดลง บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 233.77 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 237.98 ล้านบาทในปี 2565 คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 16.88 ในปี 2564 เป็นร้อยละ 19.53 ในปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากที่บริษัทฯ ได้รับรู้ค่า K ซึ่งเป็นเงื่อนไขในการปรับราคาจ้างจากราคาวัสดุที่เปลี่ยนแปลงสูงขึ้นจากการรับเหมาก่อสร้างในปี 2565



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายบุคลากร เช่น เงินเดือนพนักงาน และค่าสวัสดิการ (2) ค่าผู้เชี่ยวชาญเฉพาะ เช่น ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน ที่ปรึกษาทางการเงิน เป็นต้น (3) ค่าใช้จ่ายสำนักงานและโครงการ เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าอุปกรณ์สำนักงาน ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุง ค่าเดินทาง ค่าเบี้ยประกัน ค่าจัดทำเอกสารเข้าประมูลหรือเสนอราคา ค่าเบี้ยประกัน ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร และค่าธรรมเนียม เป็นต้น (4) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และ (5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการตลาด และเงินบริจาค เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายบุคลากร	124.75	71.74	124.95	67.77
ค่าผู้เชี่ยวชาญเฉพาะ	12.24	7.04	16.26	8.82
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและโครงการ	7.94	4.57	15.05	8.16
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11.30	6.50	12.83	6.96
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	17.65	10.15	15.29	8.29
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	173.88	100.00	184.38	100.00

ในปี 2565 บริษัทฯ ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 10.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.04 จากค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายสำนักงานและโครงการเพิ่มขึ้น 8.95 ล้านบาท เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 ได้ยุติลง หน่วยงานต่างๆ ได้กลับมาเปิดประมูลโครงการก่อสร้างอีกครั้ง บริษัทฯ จึงเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ดังกล่าว นอกจากนี้ค่าผู้เชี่ยวชาญเฉพาะเพิ่มขึ้น 5.30 ล้านบาท เนื่องในปี 2565 บริษัทฯ มีแผนการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องสำหรับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และค่าให้บริการการใช้โปรแกรมซอฟต์แวร์เพิ่มเข้ามา ทั้งนี้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ลดลง เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีค่าบริการนายหน้าจำหน่ายห้องชุด โดยห้องชุดที่บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนายหน้านั้น เป็นห้องชุดที่บริษัทฯ ได้มาจากการรับชำระค่าดำเนินงานก่อสร้างในรูปของสินทรัพย์จากผู้ว่าจ้างตั้งแต่ปี 2559 จำนวน 11 ห้อง ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีการจำหน่ายไปแล้ว 10 ห้อง และอยู่ระหว่างรอจำหน่าย 1 ห้อง อย่างไรก็ดี ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีนโยบายการรับชำระค่าบริการรับเหมาก่อสร้างในรูปแบบทรัพย์สินแล้ว

กำไรสุทธิ

ในปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 0.24 ล้านบาท โดยอัตรากำไรสุทธิสูงขึ้นร้อยละ 0.58 เมื่อเทียบกับงวดก่อนหน้า มีสาเหตุมาจากอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นจากการที่บริษัทฯ ได้รับค่า K จำนวน 27.83 ล้านบาท จาก 11 โครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสูงขึ้นจากค่าใช้จ่ายสำนักงานและโครงการเพิ่มขึ้น 8.95 ล้านบาท และค่าผู้เชี่ยวชาญเฉพาะเพิ่มขึ้น 5.30 ล้านบาท เนื่องในปี 2565 บริษัทฯ มีแผนการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทำให้มีค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาในส่วนต่างๆ เพิ่มเข้ามา

**ฐานะทางการเงิน**

รายการ	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	1,417.59	100.00	1,334.55	100.00
หนี้สินรวม	797.92	56.29	774.45	58.03
ส่วนของผู้ถือหุ้น	619.67	43.71	560.10	41.97

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 1,334.55 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักประกอบไปด้วย

1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 61.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.62 ของสินทรัพย์รวม
2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 341.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.62 ของสินทรัพย์รวม
3. สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา – หมุนเวียน จำนวน 408.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.63 ของสินทรัพย์รวม
4. สินค้าคงเหลือ จำนวน 77.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.80 ของสินทรัพย์รวม
5. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น จำนวน 158.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.84 ของสินทรัพย์รวม
6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 173.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.02 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 774.45 ล้านบาท โดยหนี้สินหลักประกอบไปด้วย

1. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 553.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.46 ของหนี้สินรวม
2. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา – หมุนเวียน จำนวน 135.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.14 ของหนี้สินรวม
3. เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 49.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.73 ของหนี้สินรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 560.10 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นหลักประกอบไปด้วย

1. ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว จำนวน 370.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.72 ของส่วนของผู้ถือหุ้น
2. กำไรสะสม – สรรองตามกฎหมาย จำนวน 37.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.77 ของส่วนของผู้ถือหุ้น
3. กำไรสะสม – ยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 133.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.02 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)	เท่า	1.29	1.38
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	4.27	4.18
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	27.61	0.90
วงจรกิจติ	วัน	25.27	51.01

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น มีสาเหตุมาจากบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมจำนวน 111.00 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (ROA)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงร้อยละ 0.09 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิของงวดปี 2565 เท่ากับ 57.56 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับงวดปี 2564 อย่างไรก็ดี แม้ในปี 2565 บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์รวมลดลงจาก 1,417.58 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็น 1,334.55 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเฉลี่ยเท่ากับ 1,376.07 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จึงส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงเล็กน้อย

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น มาจากการที่บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการปันผลระหว่างกาลจากกำไรสะสมจำนวน 111.00 ล้านบาท อย่างไรก็ดี กำไรสุทธิของงวดปี 2565 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2564 เท่ากับ 0.23 ล้านบาท

วงจรกิจติ

วงจรกิจติ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2564	2565
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	148.29	223.00
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	123.02	171.98
วงจรกิจติ	วัน	25.27	51.02

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีวงจรกิจติเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากบริษัทฯ มีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยมากกว่าระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย โดยลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 28.20 ล้านบาท ซึ่งมาจาก (1) โครงการก่อสร้างอาคารที่ทำการสำนักงานศาลยุติธรรม พร้อมสิ่งก่อสร้างประกอบ และ (2) โครงการก่อสร้างอาคารศูนย์มະเร็งเฉลิมพระเกียรติ คณะแพทยศาสตร์วชิรพยาบาล มหาวิทยาลัยนวมินทราธิราชเป็นหลัก



ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ 

(นายศรันย์ โรจน์เลิศจรรยา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอ็นแอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)