



วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็นแอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงานรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ผลการดำเนินงาน

รายการ	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	737.53	100.00	1,708.33	100.00
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	598.04	81.09	1,446.40	84.67
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>139.49</b>	<b>18.91</b>	<b>261.93</b>	<b>15.33</b>
รายได้อื่น	9.76	1.32	8.16	0.48
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	137.89	18.70	138.59	8.11
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>11.37</b>	<b>1.54</b>	<b>131.49</b>	<b>7.70</b>
ต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.30	0.45	26.94	1.58
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานที่ยกเลิก	0.06	0.01	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>8.01</b>	<b>1.09</b>	<b>104.55</b>	<b>6.12</b>

#### รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างงวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 เพิ่มขึ้น 970.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 131.63 จากงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากโครงการที่ดำเนินการก่อสร้างในช่วงเวลาดังกล่าวที่มีมูลค่างานสูง ได้แก่ (1) โครงการอาคารศูนย์มะเร็งเฉลิมพระเกียรติ คณะแพทยศาสตร์วชิรพยาบาล มหาวิทยาลัยนวมินทราชินา 748.47 ล้านบาท และ (2) โครงการก่อสร้างโรงพยาบาลพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร 244.08 ล้านบาท

ซึ่งสามารถจัดกลุ่มรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างได้ 2 รูปแบบ ได้แก่ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างแบ่งตามประเภทโครงการ และรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างแบ่งตามประเภทผู้ว่าจ้าง



## (1) รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างแบ่งตามประเภทโครงการ

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง แบ่งตามประเภทโครงการ	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. สถานพยาบาล	475.24	64.44	1,334.92	78.14
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		180.89	
2. อาคารสำนักงานและเพื่อพาณิชย์	252.16	34.19	342.13	20.03
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		35.68	
3. อาคารพักอาศัย	10.13	1.37	31.28	1.83
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		208.82	
4. อาคารพิเศษ	-	-	-	-
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		N/A	
5. งานก่อสร้างอื่นๆ	-	-	-	-
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		N/A	
<b>รวมรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง</b>	<b>737.53</b>	<b>100.00</b>	<b>1,708.33</b>	<b>100.00</b>
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		131.63	

## (2) รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างแบ่งตามประเภทผู้ว่าจ้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง แบ่งตามประเภทผู้ว่าจ้าง	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. หน่วยงานราชการ	613.00	83.12	1,160.70	67.94
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		89.35	
2. รัฐวิสาหกิจและหน่วยงานรัฐประเภทอื่น	124.45	16.87	235.25	13.77
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		89.02	
3. หน่วยงานเอกชน	0.08	0.01	312.38	18.29
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		410,917.38	
<b>รวมรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง</b>	<b>737.53</b>	<b>100.00</b>	<b>1,708.33</b>	<b>100.00</b>
อัตรการเติบโต (ร้อยละ)	N/A		131.63	

## กำไรขั้นต้น และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง

รายการ	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	737.53	100.00	1,708.33	100.00
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	598.04	81.09	1,446.40	84.67
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>139.49</b>	<b>18.91</b>	<b>261.93</b>	<b>15.33</b>

ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง 1,446.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 848.36 ล้านบาท จากงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 ซึ่งสาเหตุการเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากการก่อสร้างสอดคล้องกับรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นและแผนงานก่อสร้างของแต่ละโครงการ และบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 122.43 ล้านบาท จากงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างที่สูงขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีอัตร



กำไรขั้นต้นในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 สูงกว่างวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 เนื่องจากมีการรับรู้ค่า K เป็นรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

### 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	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายบุคลากร	95.85	69.51	98.23	70.87
ค่าผู้เชี่ยวชาญเฉพาะ	14.18	10.28	10.49	7.57
ค่าใช้จ่ายสำนักงานและโครงการ	7.40	5.37	4.75	3.43
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8.74	6.34	6.18	4.46
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	11.72	8.50	18.94	13.67
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>137.89</b>	<b>100.00</b>	<b>138.59</b>	<b>100.00</b>

ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 0.70 ล้านบาท จากงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 ซึ่งมาจากการที่บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้น 7.54 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ IPO และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงเครื่องจักร เป็นหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีค่าผู้เชี่ยวชาญเฉพาะลดลง 3.68 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท พาร์เซคอน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้ามาให้บริการแรงงานสนับสนุนแทนการว่าจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาให้บริการต่างๆ ได้แก่ บริการทำความสะอาด บริการขับรถผู้บริหาร และบริการดูแลสำนักงาน เป็นต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดังกล่าวลดลง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นต้นทุนบริการตามลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย และได้มีค่าใช้จ่ายสำนักงานและโครงการลดลง 2.92 ล้านบาท มาจากการที่บริษัทฯ ได้มีซ่อมแซมงานหลังปีดำเนินงานที่น้อยลง

### กำไรสุทธิ

ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 96.53 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างที่สูงขึ้นจากงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 ส่งผลให้กำไรขั้นต้นในงวดเพิ่มขึ้น 122.43 ล้านบาท

**ฐานะทางการเงิน**

รายการ	31 ธันวาคม 2565		30 กันยายน 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	1,334.55	100.00	1,492.85	100.00
หนี้สินรวม	774.45	58.03	980.27	65.66
ส่วนของผู้ถือหุ้น	560.10	41.97	512.58	34.34

**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม จำนวน 1,492.85 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักประกอบไปด้วย

1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 107.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.19 ของสินทรัพย์รวม
2. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 262.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.60 ของสินทรัพย์รวม
3. สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา – หมุนเวียน จำนวน 463.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.08 ของสินทรัพย์รวม
4. สินค้าคงเหลือ จำนวน 91.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.10 ของสินทรัพย์รวม
5. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น จำนวน 280.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.81 ของสินทรัพย์รวม
6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 163.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.97 ของสินทรัพย์รวม

**หนี้สิน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม จำนวน 980.27 ล้านบาท โดยหนี้สินหลักประกอบไปด้วย

1. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 776.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.02 ของหนี้สินรวม
2. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา – หมุนเวียน จำนวน 103.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.91 ของหนี้สินรวม
3. เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน จำนวน 62.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.18 ของหนี้สินรวม

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 512.58 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นหลักประกอบไปด้วย

1. ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว จำนวน 370.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.78 ของส่วนของผู้ถือหุ้น
2. กำไรสะสม – สำรองตามกฎหมาย จำนวน 37.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.48 ของส่วนของผู้ถือหุ้น
3. กำไรสะสม – ยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 86.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.77 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)	เท่า	1.38	1.91
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	4.18	9.86
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	32.68	87.54
วงจรเงินสด	วัน	51.02	0.82

**อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากบริษัทฯ มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นสูงขึ้น โดยมาจากเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 217.42 ล้านบาทซึ่งเป็นไปตามแผนงานก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มียอดเงินกู้ยืมจากภายนอกหรือจากสถาบันการเงิน

**อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (ROA)**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.68 เกิดจากที่บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น โดยกำไรสุทธิงวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 104.55 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบเต็มปี (Annualized) แล้วส่งผลให้มีมูลค่าที่สูงกว่ากำไรสุทธิงวดปี 2565 รวมถึงสินทรัพย์รวมเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่ากำไรสุทธิ โดยสินทรัพย์รวมเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจาก 1,334.55 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็น 1,492.85 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

**อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เกิดจากที่บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น โดยกำไรสุทธิงวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 เท่ากับ 104.55 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบเต็มปี (Annualized) แล้วส่งผลให้มีมูลค่าที่สูงกว่ากำไรสุทธิงวดปี 2565 รวมถึงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่ากำไรสุทธิ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ยลดลงจาก 560.10 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็น 512.58 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

**วงจรเงินสด**

วงจรเงินสด	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	223.00	118.36
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	171.98	117.54
วงจรเงินสด	วัน	51.02	0.82

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีวงจรเงินสดลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากบริษัทฯ มีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยลดลง จากที่สามารถเรียกเก็บค่าบริการได้จากโครงการก่อสร้างอาคารที่ทำการสำนักงานศาลยุติธรรมพร้อมสิ่งก่อสร้างประกอบ เป็นหลัก



ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ  .....

(นายศรัณย์ โรจน์เลิศจรรยา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอ็นแอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)