

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

1) ผู้สอบบัญชีและรายงานผู้สอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้สอบบัญชี : นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4752

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้สอบบัญชี : นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4752

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินระหว่างกาล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ผู้สอบบัญชี : นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4752

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ผลการดำเนินงานรวม การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และกระแสเงินสดรวม สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของบริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และฐานะ

การเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น และ กระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป

2) ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)

รายการ	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22	0.46	13	0.26	30	0.59
เงินลงทุนชั่วคราว	1	0.11	1	0.01	1	0.01
ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	486	10.21	623	12.22	445	8.87
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	2090	43.85	2,609	51.18	2,540	50.65
ที่ดินรอการพัฒนา	1794	37.64	1,465	28.74	1,595	31.82
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	2	0.04
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	0.19	20	0.40	16	0.32
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4401	92.37	4,731	92.81	4,628	92.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	9	0.19	8	0.16	13	0.26
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	204	4.28	214	4.20	224	4.48
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	118	2.47	124	2.43	138	2.75
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6	0.12	5	0.10	3	0.06
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	18	0.38	7	0.13	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	5	0.10	5	0.09	2	0.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	0.09	4	0.08	6	0.13
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	364	7.63	367	7.19	386	7.70
รวมสินทรัพย์	4765	100.00	5,097	100.00	5,014	100.00

รายการ	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	404	8.48	1171	22.98	860	17.15
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	49	1.03	47	0.93	69	1.38
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	86	1.80	107	2.09	93	1.85
เจ้าหนี้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	43	0.90	39	0.77	31	0.62
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	38	0.80	15	0.30	61	1.21
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	4	0.07
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1	0.02	1	0.02	1	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	146	3.06	330	6.47	592	11.93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	17	0.36	81	1.59	64	1.28
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	6	0.13	24	0.46	31	0.61
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	82	1.72	80	1.58	81	1.62
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1	0.01	0.5	0.01	1	0.01
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1310	27.49	1,896	37.20	1,893	37.75
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	1	0.02	2	0.03
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	880	18.47	648	12.71	566	11.28
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	38	0.80	40	0.78	35	0.69
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุง	16	0.34	15	0.29	24	0.48
สาธารณูปโภค						
ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการ	32	0.67	32	0.63	44	0.87
อสังหาริมทรัพย์						
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	966	20.27	735	14.43	670	13.36
รวมหนี้สิน	2276	47.76	2,632	51.63	2,563	51.11
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1245	26.13	1,245	24.43	1,186	23.65
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	578	12.15	578	11.33	578	11.52
กำไรสะสม	667	14	643	12.61	688	13.72
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2489	52.24	2,465	48.37	2,452	48.89
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4765	100.00	5,097	100.00	5,014	100.00

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)

รายการ	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	1425	97.80	1,402	97.61	2,107	98.59
รายได้ค่าเช่าและบริการ	21	1.44	21	1.43	14	0.63
รายได้อื่น	11	0.75	14	0.96	17	0.77
รวมรายได้	1457	100.00	1,436	100.00	2,137	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	941	65.53	945	65.84	1,409	65.90
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	21	1.46	21	1.43	20	0.95
ค่าใช้จ่ายในการขาย	192	13.37	176	12.27	230	10.78
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	170	11.84	171	11.92	181	8.47
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	32	2.23	31	2.13	48	2.24
ต้นทุนทางการเงิน	80	5.57	67	4.64	89	4.16
รวมค่าใช้จ่าย	1436	99.53	1,410	98.22	1,977	92.50
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	2	0.14	5	0.33	35	1.66
กำไรสำหรับปี	24	1.67	20	1.42	125	5.85

บริษัท เอ็น.ซี. เอ็น.ซี. จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2560	2559	2558
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	477	(37)	344
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	267	(8)	(17)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(736)	29	(310)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	9	(16)	18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	13	30	12
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	22	13	30

3) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงิน	2560	2559	2558
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้จากการขายและบริการ	1,446	1,422	2,121
รายได้รวม	1,457	1,436	2,137
ต้นทุนขาย และบริการ	963	966	1,429
ค่าใช้จ่ายรวม	1,436	1,410	1,977
กำไรขั้นต้น	483	456	692
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	24	20	125
ฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์	4,765	5,097	5,014
หนี้สิน	2,276	2,632	2,563
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,489	2,465	2,452
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,245	1,245	1,186
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)			
กำไร (ขาดทุน)สุทธิ	0.015	0.017	0.100
มูลค่าตามบัญชี	2	1.98	2.07
เงินปันผล	~*	-	0.05555555555518081
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	33.43	32.06	32.63
อัตรากำไร(ขาดทุน) สุทธิ (%)	1.66	1.42	5.85
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	0.96	0.83	5.10
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.50	0.40	2.49
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.64	2.49	2.44
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.91	1.07	1.05

* ปี 2560 บริษัทฯ งดจ่ายปันผล ทั้งนี้ การงดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวมีความไม่แน่นอนเนื่องจากต้องรออนุมัติจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561

14. การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สรุปภาพรวมการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและโครงการอาคารชุดพักอาศัยเพื่อขาย ธุรกิจบริหารและจัดการโครงการแบบครบวงจร และธุรกิจบริหารชุมชน ปัจจุบันบริษัทมีรายได้หลักทั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีบริษัทย่อย 2 บริษัทซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 คือ บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจรับบริหารโครงการแบบครบวงจร ทั้งด้านบริหารการขายและการตลาด การก่อสร้างและการโอน ในลักษณะของการเข้าไปฟื้นฟูกิจการ และการบริหารร่วมกับเจ้าของที่ดิน และบริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจการให้บริการบริหารชุมชนแก่โครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังการโอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 13 โครงการ, โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 7 โครงการ โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 9,375.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.85 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. รายได้

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,456.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ซึ่งมีรายได้รวม 1,435.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เนื่องจากปี 2560 บริษัทมีความสามารถในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

รายได้ของบริษัททั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายได้หลักจากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ในปี 2560 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่นเท่ากับ ร้อยละ 97.8 ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 0.8 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2559 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่นเท่ากับ ร้อยละ 97.6 ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 1.0 ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้

รายการ	ดำเนินการโดย	2560		2559		2558	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	NC	1425.1	97.8	1,401.7	97.6	2,107.2	98.6
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	QLM*	21	1.4	20.6	1.4	13.6	0.6
รายได้อื่น**	NC , NCPM*, QLM*	10.9	0.8	13.7	1.0	16.6	0.8
รายได้รวม		1,457	100.0	1,436.0	100.0	2,137.3	100.0

- หมายเหตุ * บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99
- ** รายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับ
 กำไรจากการ จำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ
- NC หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (มหาชน)
- NCPM หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- QLM หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายได้จากการขาย

ในปี 2560 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้าน
 แพลต ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุด ร้อยละ 57.3 ร้อยละ 10.8 ร้อยละ 15.2 และร้อยละ 16.8 ตามลำดับ ขณะที่
 ในปี 2559 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแพลต ทาวน์เฮ้าส์
 และอาคารชุด เท่ากับ ร้อยละ 36.3 ร้อยละ 14.7 ร้อยละ 20.8 และร้อยละ 28.2 ตามลำดับ

รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน

ผลิตภัณฑ์	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย:						
บ้านเดี่ยว	816.5	57.3	508.8	36.3	845.2	40.1
บ้านแพลต	153.2	10.8	205.4	14.7	310.2	14.7
ทาวน์เฮ้าส์	216.3	15.2	291.9	20.8	567.4	26.9
อาคารชุด	239.1	16.8	395.7	28.2	384.4	18.2
รวมรายได้จากการขาย	1425.1	100.0	1,401.7	100.0	2,107.2	100.0

ในปี 2560 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสั่ง
 สร้าง เท่ากับร้อยละ 95.3 ร้อยละ 1.9 และร้อยละ 2.8 ตามลำดับ ขณะที่ ปี 2559 บริษัทมีส่วนรายได้จาก
 การขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสั่งสร้างเท่ากับร้อยละ 77.8 ร้อยละ 2.9 และร้อยละ 19.3
 ตามลำดับ

สัดส่วนรายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะคำสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระเงินดาวน์	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2560	2559	2558
1.บ้านพร้อมอยู่	(0-2 งวด)	95.3	77.8	63.3
2.บ้านสร้างก่อนขาย	(3-6 งวด)	1.9	2.9	7.9
3.บ้านสั่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	2.8	19.3	28.8
รวม		100	100	100.0

รายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการบ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปิ่นเกล้า-สาย 5, บ้านฟ้าปิยมรย์ นีวา เฟส 14 , เอ็น.ซี. รอยัล ปิ่นเกล้า, เนทูเรซ่า คอนโดมิเนียม เฟส 2, NC on Green Charm, บ้านฟ้าปิยมรย์ เลกแกรนด์เค เฟส 13, บ้านฟ้า กรีนเนอร์รี่ ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์, บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 15 เทนโค คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 83.3 และจากโครงการประเภทอาคารชุด คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 16.7 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

รายได้จากการขายรายโครงการ

โครงการ	2560		2559		2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค รัชสิต คลอง 3	-	-	-	-	-	-
รัชฎาภิเศก โฮมอกรีน วิลเลจ 2	15	1.1	-	-	210.6	10.0
เอ็น.ซี. รอยัลปิ่นเกล้า	235.6	16.5	113.8	8.1	113.5	5.4
NC on Green Charm	130.9	9.2	74.5	5.3	-	-
บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ พัทยาเหนือ	-	-	9.6	0.7	48.3	2.3
บ้านฟ้าปิยมรย์ เนสโต เฟส 11	-	-	-	-	106.4	5.0
บ้านฟ้าปิยมรย์ เทอร์เร เฟส 12	2.4	0.2	110.9	7.9	315.7	15.0
บ้านฟ้าปิยมรย์ เลกแกรนด์เค เฟส 13	110.69	7.8	57.7	4.1	141.5	6.7
บ้านฟ้าปิยมรย์ นีวา เฟส 14	235.7	16.5	282.7	20.2	94.5	4.5
บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปิ่นเกล้า-สาย 5	237.3	16.7	285.2	20.3	685.8	32.5
บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์	86.6	6.1	71.6	5.1	6.5	0.3
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 15 เทนโค	74.1	5.2	-	-	-	-
บ้านฟ้าทาวน์คอนทาว	153.5	10.7	-	-	-	-
เนทูเรซ่า คอนโดมิเนียม (เฟส 1)	11.5	0.8	140.3	10.0	381.0	18.1
เนทูเรซ่า คอนโดมิเนียม (เฟส 2)	80.1	5.6	200.6	14.3	-	-
คิอามองด์ คอนโดมิเนียม	51.8	3.6	54.8	3.9	3.4	0.2
รวม	1,425.1	100.0	1,401.7	100.0	2,107.2	100.0

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ 21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบริษัทย่อย คือ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย

รายได้อื่น

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้อื่น 10.9 ล้านบาท

2. ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายรวม 941.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ซึ่งมีต้นทุนขายรวม 945.5 ล้านบาท หรือลดลง 4.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.44

3. ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขาย 191.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.81 จากปี 2559 เนื่องจากค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 170.2 ล้านบาท ลดลง 0.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.52 เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 13.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.60 เนื่องจากมีดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมในการขอเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ ลดลง 3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61.72 จากปี 2559 เนื่องจากมีกำไรสุทธิลดลง

4. กำไรสุทธิ

ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 24.0 ล้านบาท เทียบกับปี 2559 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 20.4 ล้านบาท บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 3.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.74 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีรายได้จากการขายเพิ่มขึ้น 23.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.67 เนื่องจากความสามารถในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น

5. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.015 บาท ในขณะที่ปี 2559 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.017 บาท

ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4765.2 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 331.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.51 เนื่องจากสินค้าคงเหลือลดลง

1.1 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลืออยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 486.4 ล้านบาท และ 622.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.21 และร้อยละ 12.22 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินค้าคงเหลือหลักมาจากโครงการดิออร์มอนด์ เชียงใหม่ และโครงการเนททูเรซ่า คอนโดมิเนียม พัทยา เนื่องจากสร้างเสร็จทยอยโอนได้ในระหว่างงวด อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายระบายสินค้าคงเหลือเพื่อลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน

1.2 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนารวมจำนวน 3,883.3 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนต้นทุนการพัฒนาที่ดินร้อยละ 43.85 และที่ดินรอการพัฒนาร้อยละ 37.64 ของสินทรัพย์รวม) ลดลง 190.1 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ -4.67 จากปี 2559

1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ

สินทรัพย์ประเภทนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญคือ ที่ดินและอาคารสำหรับเป็นสำนักงานและสโมสรในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 117.8 ล้านบาท และ 123.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.47 และร้อยละ 2.48 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

2. คุณภาพสินทรัพย์

2.1 สินทรัพย์

บริษัทฯ มีการสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายทันที

2.2 ลูกหนี้

รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว ณ วันที่ 31

ธันวาคม 2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.0 ล้านบาท จากกิจกรรม อสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 1.7 ล้านบาท

ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้าจากการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1.0 ล้านบาท พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อย และไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่มีกรรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการ ขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้ สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการ ชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการ จากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

3. สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และเงินกู้ ยืมสถาบันการเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นงวดจำนวน 8.7 ล้านบาท รายละเอียดของ แหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 477.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 514.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,376.25 จากปี 2559

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 267.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 275.5 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3,395.53 จากปี 2559 เนื่องจากปี 2560 มีความสามารถในการชำระหนี้ได้มากขึ้น

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนเป็นลบ 735.9 ล้านบาท เนื่องจาก มีการกู้ยืม เงินจากสถาบันการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจาก 2.5 เท่า ในปี 2559 เป็น 3.4 เท่า ในปี 2560 เนื่องจาก สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 329.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.96 จากสินค้างเหลือลดลง 136.5 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 21.92 และต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลง 518.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.29 จากปี 2559

แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

1. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวม 2,275.9 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 355.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.52 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจาก สถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง

โดยมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง 586.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.93 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 767.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 65.49 และเงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการเพิ่มขึ้น 64.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 79.14

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงเป็น 0.91 เท่า ในปี 2560 จาก 1.07 เท่า ในปี 2559

2. ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 2,489.3 ล้านบาท และ 2,465.3 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.97

3. ดำรงตามกฎหมาย

ในปี 2560 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 1.1 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบการเงินเฉพาะบริษัทมีเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 69.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.55 ของทุนจดทะเบียน

4. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว อาคาร สำนักงานขาย ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณา เพื่อดำเนินกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 1.7 ล้านบาท และภายใน 2 ถึง 3 ปี จำนวน 0.4 ล้านบาท

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวน 205.8 ล้านบาท ได้แก่ ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ จำนวน 14.0 ล้านบาท และค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง จำนวน 191.5 ล้านบาท

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 0.7 ล้านบาท และค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.2 ล้านบาท

ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561 คาดว่าจะกลับมาเติบโต ตามแนวโน้มเศรษฐกิจที่น่าจะปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น และอานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ การใช้จ่ายภาคเอกชนที่จะกลับมาเป็นกำลังสำคัญทำให้มีเงินหมุนเวียนสร้างสภาพคล่องให้ระบบเศรษฐกิจ ส่งผลการใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่ดีขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีหลายปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีโอกาสปรับขึ้น ภาระหนี้ครัวเรือนที่สูง ซึ่งยังเป็นปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ดี บริษัทยังคงเน้นนโยบายในการพัฒนาคุณภาพสินค้าการบริการ ด้วยกลยุทธ์ด้านการตลาดเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้าในระยะยาว สร้างการรับรู้และเติบโตด้านรายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันถือว่าบริษัทมีความแข็งแกร่งด้านการเงินและเงินทุน มีที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพเพียงพอเพื่อรองรับการขายตลาดในอนาคต ซึ่งอยู่ภายใต้การวิเคราะห์และตัดสินใจการลงทุนด้วยความระมัดระวังและกระจายความเสี่ยง มีความพร้อมด้านบุคลากรทีมงาน มีโครงสร้างองค์กรที่สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจแต่ละกลุ่ม Strategic Business Unit และระบบการบริหารงานจัดการภายในที่มีประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และบรรลุเป้าหมายโดยรวมขององค์กร