

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1) ตารางสรุปงบการเงิน

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

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)

| รายการ | 2561 | | 2560 | | 2559 | |
|--------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| <u>สินทรัพย์</u> | | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 29 | 0.69 | 22 | 0.46 | 13 | 0.26 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 1 | 0.02 | 1 | 0.11 | 1 | 0.01 |
| ลูกหนี้การค้า | - | - | - | - | - | - |
| สินค้าคงเหลือ | 312 | 7.34 | 486 | 10.21 | 623 | 12.22 |
| ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน | 1,598 | 37.60 | 2,090 | 43.85 | 2,609 | 51.18 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 1,954 | 45.98 | 1,794 | 37.64 | 1,465 | 28.74 |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน | - | - | - | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 12 | 0.28 | 9 | 0.19 | 20 | 0.40 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 3,906 | 91.90 | 4,401 | 92.37 | 4,731 | 92.81 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินฝากที่คิดการระงับประกัน | 9 | 0.22 | 9 | 0.19 | 8 | 0.16 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 194 | 4.57 | 204 | 4.28 | 214 | 4.20 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 106 | 2.51 | 118 | 2.47 | 124 | 2.43 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 5 | 0.11 | 6 | 0.12 | 5 | 0.10 |
| ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย | 11 | 0.26 | 18 | 0.38 | 7 | 0.13 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 14 | 0.33 | 5 | 0.10 | 5 | 0.09 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 4 | 0.09 | 4 | 0.09 | 4 | 0.08 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 344 | 8.10 | 364 | 7.63 | 367 | 7.19 |
| รวมสินทรัพย์ | 4,250 | 100.00 | 4,765 | 100.00 | 5,097 | 100.00 |

| รายการ | 2561 | | 2560 | | 2559 | |
|--|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| หนี้สิน | | | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | | | |
| จากสถาบันการเงิน | 456 | 10.74 | 404 | 8.48 | 1,171 | 22.98 |
| ตั๋วเงินจ่ายการค้า | 24 | 0.57 | 49 | 1.03 | 47 | 0.93 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 59 | 1.39 | 86 | 1.80 | 107 | 2.09 |
| เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 40 | 0.94 | 43 | 0.90 | 39 | 0.77 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 36 | 0.86 | 38 | 0.80 | 15 | 0.30 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | 9 | 0.21 | - | - | - | - |
| ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1 | 0 | 1 | 0.02 | 1 | 0.02 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 395 | 9.30 | 146 | 3.06 | 330 | 6.47 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ | 3 | 0.07 | 17 | 0.36 | 81 | 1.59 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 3 | 0.07 | 6 | 0.13 | 24 | 0.46 |
| เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา | 74 | 1.74 | 82 | 1.72 | 80 | 1.58 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 30 | 0.67 | 1 | 0.01 | 0.5 | 0.01 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 1,382 | 32.51 | 1,310 | 27.49 | 1,896 | 37.20 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | - | - | - | - | 1 | 0.02 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 162 | 3.82 | 880 | 18.47 | 648 | 12.71 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 56 | 1.31 | 38 | 0.80 | 40 | 0.78 |
| ประมาณการหนี้สินค่าบำรุง | 20 | 0.46 | 16 | 0.34 | 15 | 0.29 |
| สาธารณูปโภค | | | | | | |
| ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการ | 43 | 1.01 | 32 | 0.67 | 32 | 0.63 |
| อสังหาริมทรัพย์ | | | | | | |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | - | - | - | - | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 282 | 6.64 | 966 | 20.27 | 735 | 14.43 |
| รวมหนี้สิน | 1,664 | 39.16 | 2,276 | 47.76 | 2,632 | 51.63 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 1,245 | 29.30 | 1,245 | 26.13 | 1,245 | 24.43 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 578 | 13.59 | 578 | 12.15 | 578 | 11.33 |
| กำไรสะสม | 763 | 17.95 | 667 | 14 | 643 | 12.61 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 2,586 | 60.84 | 2,489 | 52.24 | 2,465 | 48.37 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 4,250 | 100.00 | 4,765 | 100.00 | 5,097 | 100.00 |

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

| รายการ | 2561 | | 2560 | | 2559 | |
|--|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้จากการขาย | 1,735 | 97.37 | 1,425 | 97.80 | 1,402 | 97.61 |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 22 | 1.25 | 21 | 1.44 | 21 | 1.43 |
| รายได้อื่น | 24 | 1.38 | 11 | 0.75 | 14 | 0.96 |
| รวมรายได้ | 1,782 | 100.00 | 1,457 | 100.00 | 1,436 | 100.00 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | |
| ต้นทุนขาย | 1,161 | 69.60 | 941 | 65.53 | 945 | 65.84 |
| ต้นทุนให้เช่าและบริการ | 21 | 1.26 | 21 | 1.46 | 21 | 1.43 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 210 | 12.57 | 192 | 13.37 | 176 | 12.27 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 175 | 10.48 | 170 | 11.84 | 171 | 11.92 |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | 43 | 2.57 | 32 | 2.23 | 31 | 2.13 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 59 | 3.52 | 80 | 5.57 | 67 | 4.64 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 1,668 | 99.53 | 1,436 | 99.53 | 1,410 | 98.22 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | 18 | 1.04 | 2 | 0.14 | 5 | 0.33 |
| กำไรสำหรับปี | 96 | 5.53 | 24 | 1.67 | 20 | 1.42 |

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

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายการ | 2561 | 2560 | 2559 |
|--|---------|---------|------|
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 724 | 477 | (37) |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | (4,522) | (8,650) | (8) |
| เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 712 | 460 | 29 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ | 8 | 9 | (16) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด | 22 | 13 | 30 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด | 29 | 22 | 13 |

2) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบการเงิน | 2561 | 2560 | 2559 |
|---|-------|-------|-------|
| ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท) | | | |
| รายได้จากการขายและบริการ | 1,758 | 1,446 | 1,422 |
| รายได้รวม | 1,782 | 1,457 | 1,436 |
| ต้นทุนขายและบริการ | 1,182 | 963 | 966 |
| ค่าใช้จ่ายรวม | 1,668 | 1,436 | 1,410 |
| กำไรขั้นต้น | 574 | 483 | 456 |
| กำไร(ขาดทุน)สุทธิ | 96 | 24 | 20 |
| ฐานะทางการเงิน (ล้านบาท) | | | |
| สินทรัพย์ | 4,250 | 4,765 | 5,097 |
| หนี้สิน | 1,664 | 2,276 | 2,632 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 2,586 | 2,489 | 2,465 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 1,245 | 1,245 | 1,245 |
| ข้อมูลต่อหุ้น (บาท) | | | |
| กำไร (ขาดทุน)สุทธิ | 0.077 | 0.015 | 0.017 |
| มูลค่าตามบัญชี | 2.01 | 2 | 1.98 |
| เงินปันผล | 0.03* | - | - |
| อัตราส่วนทางการเงิน | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%) | 31.10 | 33.43 | 32.06 |
| อัตรากำไร(ขาดทุน) สุทธิ (%) | 5.40 | 1.66 | 1.42 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) | 3.72 | 0.96 | 0.83 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%) | 2.27 | 0.50 | 0.40 |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 2.83 | 3.64 | 2.49 |
| อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.64 | 0.91 | 1.07 |

*ปี 2562 บริษัทได้พิจารณาการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.030 บาท ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าว ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562

14. การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สรุปภาพรวมการดำเนินงานของบริษัท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 13 โครงการ, โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 7 โครงการ โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 9,375.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.85 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. รายได้

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,782.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมีรายได้รวม 1,456.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.32 เนื่องจากขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจตุโชติ

รายได้ของบริษัททั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายได้หลักจากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ในปี 2561 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่นเท่ากับ ร้อยละ 97.4 ร้อยละ 1.3 และร้อยละ 1.4 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2560 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่นเท่ากับ ร้อยละ 97.8 ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 0.8 ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้

| รายการ | ดำเนินการโดย | 2561 | | 2560 | | 2559 | |
|---------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| | | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| รายได้จากการขาย | NC | 1,735.3 | 97.4 | 1,425.1 | 97.8 | 1,401.7 | 97.6 |
| รายได้จากค่าเช่าและบริการ | QLM* | 22.3 | 1.3 | 21 | 1.4 | 20.6 | 1.4 |
| รายได้อื่น** | NC , NCPM*, QLM* | 24.7 | 1.4 | 10.9 | 0.8 | 13.7 | 1.0 |
| รายได้รวม | | 1,782 | 100.0 | 1,457 | 100.0 | 1,436.0 | 100.0 |

| | |
|------------|---|
| หมายเหตุ * | บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99 |
| ** | รายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และอื่นๆ |
| NC | หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน) |
| NCPM | หมายถึง บริษัท เอ็น.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| QLM | หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด |

รายได้จากการขาย

ในปี 2561 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ร้อยละ 42.4 ร้อยละ 12.0 ร้อยละ 14.2 และร้อยละ 11.2 ตามลำดับและมีที่ดินเปล่า ร้อยละ 20.3 ขณะที่ในปี 2560 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด เท่ากับ ร้อยละ 57.3 ร้อยละ 10.8 ร้อยละ 15.2 และร้อยละ 16.8 ตามลำดับ

รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน

| ผลิตภัณฑ์ | 2561 | | 2560 | | 2559 | |
|---------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| รายได้จากการขาย: | | | | | | |
| บ้านเดี่ยว | 735.6 | 42.4 | 816.5 | 57.3 | 508.8 | 36.3 |
| บ้านแฝด | 207.6 | 12.0 | 153.2 | 10.8 | 205.4 | 14.7 |
| ทาวน์เฮาส์ | 245.6 | 14.2 | 216.3 | 15.2 | 291.9 | 20.8 |
| อาคารชุด | 194.2 | 11.2 | 239.1 | 16.8 | 395.7 | 28.2 |
| ที่ดินเปล่า | 352.3 | 20.3 | - | - | - | - |
| รวมรายได้จากการขาย | 1,735.2 | 100.0 | 1,425.1 | 100.0 | 1,401.7 | 100.0 |

ในปี 2561 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเสร็จ เท่ากับร้อยละ 99.09 ร้อยละ 0.91 และร้อยละ 0 ตามลำดับ ขณะที่ ปี 2560 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเสร็จเท่ากับร้อยละ 95.3 ร้อยละ 1.9 และร้อยละ 2.8 ตามลำดับ

สัดส่วนรายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะคำสั่งซื้อของลูกค้า

| ประเภทบ้าน | การผ่อนชำระเงินดาวน์ | สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ) | | |
|--------------------|----------------------|------------------------------------|------------|------------|
| | | 2561 | 2560 | 2559 |
| 1.บ้านพร้อมอยู่ | (0-2 งวด) | 99.09 | 95.3 | 77.8 |
| 2.บ้านสร้างก่อนขาย | (3-6 งวด) | 0.91 | 1.9 | 2.9 |
| 3.บ้านสร้างเสร็จ | (มากกว่า 7 งวด) | 0.00 | 2.8 | 19.3 |
| รวม | | 100 | 100 | 100 |

รายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการบ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปิ่นเกล้า-สาย 5, บ้านฟ้าปิยมรย์ นีวา เฟส 14 , เอ็น.ซี. รอยัล ปิ่นเกล้า , เนทูเรซ่า คอนโดมิเนียม เฟส 2, NC on Green Charm, บ้านฟ้าปิยมรย์ เลคแกรนด์เค เฟส 13, บ้านฟ้า กรีนเนอร์รี่ ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์ , บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 15 เทนโค คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 80.4 และจากโครงการประเภทอาคารชุด คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 19.6 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

รายได้จากการขายรายโครงการ

| โครงการ | 2561 | | 2560 | | 2559 | |
|---------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ | - | - | - | - | - | - |
| รัชธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ 2 | - | - | 15 | 1.1 | - | - |
| เอ็น.ซี. รอยัลปิ่นเกล้า | 56.7 | 2.7 | 235.6 | 16.5 | 113.8 | 8.1 |
| NC on Green Charm | 170.0 | 8.0 | 130.9 | 9.2 | 74.5 | 5.3 |
| บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ พัทยาเหนือ | - | - | - | - | 9.6 | 0.7 |
| บ้านฟ้าปิยมรย์ เทอร์เร เฟส 12 | - | - | 2.4 | 0.2 | 110.9 | 7.9 |
| บ้านฟ้าปิยมรย์ เลคแกรนด์เค เฟส 13 | 128.5 | 6.1 | 110.69 | 7.8 | 57.7 | 4.1 |
| บ้านฟ้าปิยมรย์ นีวา เฟส 14 | 244.6 | 11.5 | 235.7 | 16.5 | 282.7 | 20.2 |
| บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปิ่นเกล้า-สาย 5 | 465.3 | 21.9 | 237.3 | 16.7 | 285.2 | 20.3 |
| บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์ | 136.5 | 6.4 | 86.6 | 6.1 | 71.6 | 5.1 |
| บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 15 เทนโค | 280.3 | 13.2 | 74.1 | 5.2 | - | - |
| บ้านฟ้าทาวน์คอนทาว | 224.5 | 10.6 | 153.5 | 10.7 | - | - |
| เนทูเรซ่า คอนโดมิเนียม (เฟส 1) | 21.0 | 1.0 | 11.5 | 0.8 | 140.3 | 10.0 |
| เนทูเรซ่า คอนโดมิเนียม (เฟส 2) | 290.0 | 13.7 | 80.1 | 5.6 | 200.6 | 14.3 |
| ดิอามองต์ คอนโดมิเนียม | 103.6 | 4.9 | 51.8 | 3.6 | 54.8 | 3.9 |
| รวม | 2,121.0 | 100.0 | 1,425.1 | 100.0 | 1,401.7 | 100.0 |

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ 22 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบริษัทย่อย คือ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย

รายได้อื่น

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้อื่น 24.68 ล้านบาท

2. ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายรวม 1,161.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมีต้นทุนขายรวม 941.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 219.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.35

3. ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขาย 209.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.40 จากปี 2560 เนื่องจากค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 174.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.72 เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรเพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินลดลง 21.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.38 เนื่องจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นลดลง

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ เพิ่มขึ้น 15.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 868.84 จากปี 2560 เนื่องจากมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

4. กำไรสุทธิ

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 96.30 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 24.01 ล้านบาท บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 72.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 301.05 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 325.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.32 เนื่องจากขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจุฬาฯ

5. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.077 บาท ในขณะที่ปี 2560 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.015 บาท

ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4,249.63 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 515.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.82 เนื่องจากสินค้ายกเลิกลด

1.1 สินค้ายกเลิก

สินค้ายกเลิกอยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินค้ายกเลิกจำนวน 311.75 ล้านบาท และ 486.36 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.34 และร้อยละ 10.21 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินค้ายกเลิกหลักมาจากโครงการดิอาร์มอนด์ เชียงใหม่ และโครงการเนทเวิร์ค คอนโดมิเนียม พัทยา เนื่องจากสร้างเสร็จทยอยโอนได้ในระหว่างงวด อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายระบายสินค้ายกเลิกเพื่อลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน

1.2 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา รวมจำนวน 3,551.81 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนต้นทุนการพัฒนาที่ดินร้อยละ 37.60 และที่ดินรอพัฒนาร้อยละ 45.98 ของสินทรัพย์รวม) ลดลง 491.91 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 23.54 จากปี 2560

1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ

สินทรัพย์ประเภทนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญคือ ที่ดินและอาคารสำหรับเป็นสำนักงานและสโมสรในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 106.71 ล้านบาท และ 117.76 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.39 และร้อยละ 2.47 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

2. คุณภาพสินทรัพย์

2.1 สินทรัพย์

บริษัทฯ มีการสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายทันที

2.2 ลูกหนี้

รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.0 ล้านบาท จากกิจกรรม

อสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้าจากการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1.0 ล้านบาท พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อยและไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่มี การรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้ สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

3. สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 29.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นงวดจำนวน 7.50 ล้านบาท รายละเอียดของแหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 723.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 246.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.66 จากปี 2560

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 4,522.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.71 จากปี 2560 เนื่องจากปี 2561 มีความสามารถในการชำระหนี้ได้มากขึ้น

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนเป็นลบ 711.76 ล้านบาท เนื่องจาก มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจาก 3.64 เท่า ในปี 2560 เป็น 2.83 เท่า ในปี 2561 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 495.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.27 จากสินค้างเหลือลดลง 174.61 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.90 และต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลง 491.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.54 จากปี 2560

แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

1. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,663.99 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 611.89 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.89 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง

โดยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 71.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.48 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 249.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 170.63 และเงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ ลดลง 13.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 82.25

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 0.64 เท่า ในปี 2561 จาก 0.91 เท่า ในปี 2560

2. ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 2,585.64 ล้านบาท และ 2,489.34 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.87

3. ดำรงตามกฎหมาย

ในปี 2561 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 1.1 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบการเงินเฉพาะบริษัทมีเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 74.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.95 ของทุนจดทะเบียน

4. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- บริษัทได้ทำสัญญาเช่าตึกแถว อาคาร สำนักงานขาย ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณาเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 2.68 ล้านบาท และภายใน 2 ถึง 3 ปี จำนวน 3.35 ล้านบาท

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวน 173.94 ล้านบาท ได้แก่ ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ จำนวน 12.93 ล้านบาท และค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง จำนวน 161.01 ล้านบาท

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 0.65 ล้านบาท และค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท

ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 คาดว่าจะกลับมาเติบโต ตามแนวโน้มเศรษฐกิจที่น่าจะปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น และอานิสงส์จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ การใช้จ่ายภาคเอกชนที่จะกลับมาเป็นกำลังสำคัญทำให้มีเงินหมุนเวียนสร้างสภาพคล่องให้ระบบเศรษฐกิจ ส่งผลการใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่ดีขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีหลายปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการเติบโตทั้งแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่มีโอกาสปรับขึ้น ภาระหนี้ครัวเรือนที่สูง ซึ่งยังเป็นปัจจัยสำคัญที่กระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเน้นนโยบายในการพัฒนาคุณภาพสินค้าการบริการ ด้วยกลยุทธ์ด้านการตลาดเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้าในระยะยาว สร้างการรับรู้และเติบโตด้านรายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันถือว่าบริษัทมีความแข็งแกร่งด้านการเงินและเงินทุน มีที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพเพียงพอเพื่อรองรับการขายตลาดในอนาคต ซึ่งอยู่ภายใต้การวิเคราะห์และตัดสินใจการลงทุนด้วยความระมัดระวังและกระจายความเสี่ยง มีความพร้อมด้านบุคลากรทีมงาน มีโครงสร้างองค์กรที่สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจแต่ละกลุ่ม Strategic Business Unit และระบบการบริหารงานจัดการภายในที่มีประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และบรรลุเป้าหมายโดยรวมขององค์กร