

### ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 1) ตารางสรุปงบการเงิน

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

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)

รายการ	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27	0.66	29	0.69	22	0.46
เงินลงทุนชั่วคราว	1	0.02	1	0.02	1	0.11
ลูกหนี้การค้า	0.1	0	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	172	4.19	312	7.34	486	10.21
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	1,890	46.07	1,598	37.60	2,090	43.85
ที่ดินรอการพัฒนา	1,673	40.78	1,954	45.98	1,794	37.64
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	0.25	12	0.28	9	0.19
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,774	91.98	3,906	91.90	4,401	92.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากที่คิดภาระค่าประกัน	14	0.34	9	0.22	9	0.19
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	192	4.68	194	4.57	204	4.28
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	94	2.29	106	2.51	118	2.47
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5	0.11	5	0.11	6	0.12
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	7	0.17	11	0.26	18	0.38
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	15	0.36	14	0.33	5	0.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3	0.06	4	0.09	4	0.09
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	329	8.02	344	8.10	364	7.63
รวมสินทรัพย์	4,103	100.00	4,250	100.00	4,765	100.00

รายการ	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
<b>หนี้สิน</b>						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	307	20.05	456	27.43	404	17.76
ตั๋วเงินจ่ายการค้า	31	2.03	24	1.46	47	2.15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	81	5.28	59	3.55	86	3.77
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	38	2.46	40	2.39	43	1.87
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19	1.24	36	2.18	38	1.68
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	9	0.54	-	-
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1	0.00	1	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	273	17.84	395	23.76	146	6.42
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	48	2.89	162	7.12
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	219	14.31	230	13.82	276	12.13
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	3	0.61	3	0.18	17	0.74
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	8	6.54	3	0.18	6	0.26
เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมา	71	4.65	74	4.45	82	3.59
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4	0.27	30	0.18	1	0.02
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,054	68.83	1,382	83.03	1,310	57.55
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	0.01	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	349	22.80	162	9.75	880	38.65
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	65	4.24	56	3.35	38	1.67
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุง	17	1.08	20	1.17	16	0.71
สาธารณูปโภค						
ภาระหนี้สินจากการซื้อโครงการ	43	2.79	43	2.57	32	1.41
อสังหาริมทรัพย์						
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	477	31.17	282	16.97	966	42.45
รวมหนี้สิน	1,531	100.00	1,664	100.00	2,276	100.00
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,245	48.42	1,245	48.16	1,245	50.02
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	578	22.45	578	22.34	578	23.02
กำไรสะสม	745	28.95	763	29.50	667	26.78
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,572	100.00	2,586	100.00	2,489	100.00
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	4,103	100.00	4,250	100.00	4,765	100.00

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

รายการ	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	1,212	96.71	1,735	97.37	1,425	97.80
รายได้ค่าเช่าและบริการ	20	1.60	22	1.25	21	1.44
รายได้อื่น	21	1.70	24	1.38	11	0.75
รวมรายได้	1,253	100.00	1,782	100.00	1,457	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	810	65.41	1,161	69.60	941	65.53
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	21	1.67	21	1.26	21	1.46
ค่าใช้จ่ายในการขาย	142	11.30	210	12.57	192	13.37
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	166	13.22	175	10.48	170	11.84
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	35	2.79	43	2.57	32	2.23
ต้นทุนทางการเงิน	42	3.38	59	3.52	80	5.57
รวมค่าใช้จ่าย	1,225	97.976	1,668	99.53	1,436	99.53
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	8	0.54	18	1.04	2	0.14
กำไรสำหรับปี	19	1.49	96	5.53	24	1.67

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

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562	2561	2560
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	267	724	477
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(10)	(5)	(9)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	259	712	460
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	2	8	9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	29	22	13
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	27	29	22

## 2) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงิน	2562	2561	2560
<b>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>			
รายได้จากการขายและบริการ	1,232	1,758	1,446
รายได้รวม	1,253	1,782	1,457
ต้นทุนขาย และบริการ	840	1,216	963
ค่าใช้จ่ายรวม	1,225	1,668	1,436
กำไรขั้นต้น	392	540	483
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	19	96	24
<b>ฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)</b>			
สินทรัพย์	4,103	4,250	4,765
หนี้สิน	1,531	1,664	2,276
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,572	2,586	2,489
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,245	1,245	1,245
<b>ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)</b>			
กำไร (ขาดทุน)สุทธิ	0.017	0.077	0.015
มูลค่าตามบัญชี	2.07	2.01	2
เงินปันผล	-*	0.03	-
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	32.36	31.10	33.43
อัตรากำไร(ขาดทุน) สุทธิ (%)	1.54	5.40	1.66
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	0.73	3.72	0.96
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.46	2.27	0.50
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.58	2.83	3.64
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.60	0.64	0.91

## 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 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 17 โครงการ, โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 7 โครงการ โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 10,879.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.08 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

#### 1. รายได้

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,252.83 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีรายได้รวม 1,782.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.18

รายได้ของบริษัททั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายได้หลักจากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ในปี 2562 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่นเท่ากับ ร้อยละ 96.7 ร้อยละ 1.6 และร้อยละ 1.7 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2561 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่นเท่ากับ ร้อยละ 97.4 ร้อยละ 1.3 และร้อยละ 1.4 ตามลำดับ

#### โครงสร้างรายได้

รายการ	ดำเนินการโดย	2562		2561		2560	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	NC	1,711	96.71	1,735.3	97.4	1,425.1	97.8
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	QLM*	20.02	1.60	22.3	1.3	21	1.4
รายได้อื่น**	NC , NCPM*, QLM*	21.24	1.70	24.7	1.4	10.9	0.8
<b>รายได้รวม</b>		<b>1,252.83</b>	<b>100.0</b>	<b>1,782</b>	<b>100.0</b>	<b>1,457</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ	*	บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99
	**	รายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับกำไรจากการ จำหน่ายทรัพย์สิน 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 2562 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ร้อยละ 39.0 ร้อยละ 13.4 ร้อยละ 26.2 และร้อยละ 10.5 ตามลำดับและมีที่ดินเปล่า ร้อยละ 11.0 ขณะที่ในปี 2561 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด เท่ากับ ร้อยละ 42.4 ร้อยละ 12.0 ร้อยละ 14.2 และร้อยละ 11.2 ตามลำดับ

## รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน

ผลิตภัณฑ์	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย:						
บ้านเดี่ยว	472.0	39.0	735.6	42.4	816.5	57.3
บ้านแฝด	162.4	13.4	207.6	12.0	153.2	10.8
ทาวน์เฮาส์	317.0	26.2	245.6	14.2	216.3	15.2
อาคารชุด	127.4	10.5	194.2	11.2	239.1	16.8
ที่ดินเปล่า	132.9	11.0	352.3	20.3	-	-
<b>รวมรายได้จากการขาย</b>	<b>1,211.6</b>	<b>100.0</b>	<b>1,735.2</b>	<b>100.0</b>	<b>1,425.1</b>	<b>100.0</b>

ในปี 2562 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเสร็จ เท่ากับร้อยละ 81.87 ร้อยละ 16.97 และร้อยละ 1.16 ตามลำดับ ขณะที่ ปี 2561 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเสร็จ เท่ากับร้อยละ 99.09 ร้อยละ 0.91 และร้อยละ 0 ตามลำดับ

### สัดส่วนรายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะคำสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระเงินดาวน์	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2562	2561	2560
1.บ้านพร้อมอยู่	(0-2 งวด)	81.87	99.09	95.3
2.บ้านสร้างก่อนขาย	(3-6 งวด)	16.97	0.91	1.9
3.บ้านสั่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	1.16	0.00	2.8
รวม		100	100	100

รายได้จากการขายส่วนใหญ่มาจากการขายบ้านพร้อมที่ดินในโครงการเอ็น.ซี. รอยัลปิ่นเกล้า, NC on Green Charm, บ้านฟ้าปิยมย์ เลคแกรนด์ เฟส 13, บ้านฟ้าปิยมย์ นิเว เฟส 14, บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ปิ่นเกล้า-สาย 5, บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์, บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 15 เทนโดร, บ้านฟ้าทาวน์คอน หวาย คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 78.00 และจากโครงการประเภทอาคารชุด คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 10.50 ของรายได้จากการขายทั้งหมด

### รายได้จากการขายรายโครงการ

โครงการ	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บ้านฟ้ากรีนพาร์ค ประชาอุทิศ	-	-	-	-	-	-
รัชธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ 2	-	-	-	-	15.0	1.1
เอ็น.ซี. รอยัลปิ่นเกล้า	30.0	2.5	41.7	2.4	235.6	16.5
NC on Green Charm	144.2	11.9	143.1	8.2	130.9	9.2
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ พัทยาเหนือ	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยมย์ เทอร์เร เฟส 12	-	-	-	-	2.4	0.2
บ้านฟ้าปิยมย์ เลคแกรนด์เด เฟส 13	145.7	12.0	131.3	7.6	110.69	7.8
บ้านฟ้าปิยมย์ นิเว เฟส 14	40.5	3.3	136.5	7.9	235.7	16.5
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ปิ่นเกล้า-สาย 5	24.9	2.1	310.2	17.9	237.3	16.7
บ้านฟ้ากรีนเนอรี่ ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์	106.0	8.7	90.4	5.2	86.6	6.1
บ้านฟ้าปิยมย์ เฟส 15 เทนโดร	281.0	23.2	184.5	10.6	74.1	5.2
บ้านฟ้าทาวน์คอน หวาย	173.5	14.3	151.0	8.7	153.5	10.7
เนทुरา คอนโดมิเนียม (เฟส 1)	4.1	0.3	12.8	0.7	11.5	0.8
เนทुरา คอนโดมิเนียม (เฟส 2)	95.3	7.9	143.8	8.3	80.1	5.6



ดิอามองต์ คอนโดเนียม	28.0	2.3	37.6	2.2	51.8	3.6
ที่ดินเปล่า ลำลูกกา คลอง 6	0.00	0.0	23.9	1.4	-	-
ที่ดินเปล่า จตุโชติ	0.00	0.0	324.3	18.7	-	-
ที่ดินเปล่า รัชโยธิน เฟส 3	64.9	5.4	4.2	0.2	-	-
ที่ดินเปล่า คลอง 3	68.0	5.6	0.0	0.0	-	-
บ้านฟ้า ริมหาด จอมเทียน	5.5	0.5	0.0	0.0	-	-
<b>รวม</b>	<b>1,211.6</b>	<b>100.0</b>	<b>1,735.3</b>	<b>100.0</b>	<b>1,425.1</b>	<b>100.0</b>

### รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ในปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ 20.02 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบริษัทย่อย คือ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย

### รายได้อื่น

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่น 21.24 ล้านบาท

## 2. ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายรวม 819.50 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ซึ่งมีต้นทุนขายรวม 1,195.45 ล้านบาท หรือลดลง 375.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.43

## 3. ค่าใช้จ่าย

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขาย 141.52 ล้านบาท ลดลง 34.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.41 จากปี 2561 เนื่องจากค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายลดลง และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 165.58 ล้านบาท ลดลง 9.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.30 เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรลดลง

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินลดลง 16.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.86 เนื่องจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นลดลง

### ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ลดลง 11.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61.91 จากปี 2561 เนื่องจากมีกำไรสุทธิลดลง

### 4. กำไรสุทธิ

ในปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 18.67 ล้านบาท เทียบกับปี 2561 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 96.30 ล้านบาท บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิลดลง 77.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 80.61 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีรายได้ลดลง 523.69 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 30.18

### อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2562 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.017 บาท ในขณะที่ปี 2561 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.077 บาท

### ฐานะทางการเงิน

#### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4,102.70 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 146.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.46 เนื่องจากสินค้าคงเหลือลดลง

##### 1.1 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลืออยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 172.06 ล้านบาท และ 311.75 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.19 และร้อยละ 7.34 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินค้าคงเหลือหลักมาจากโครงการดิอาร์มอนด์ เชียงใหม่ และโครงการเนททูเรซ่า คอนโดมิเนียม พัทยา เนื่องจากสร้างเสร็จทยอยโอนได้ในระหว่างงวด อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายระบายสินค้าคงเหลือเพื่อลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน

##### 1.2 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนารวมจำนวน 3,563.21 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนต้นทุนการพัฒนาที่ดินร้อยละ 46.07 และที่ดินรอการพัฒนาร้อยละ 40.78 ของสินทรัพย์รวม) เพิ่มขึ้น 11.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.32 จากปี 2561

### 1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ

สินทรัพย์ประเภทนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญคือ ที่ดินและอาคารสำหรับเป็นสำนักงานและสโมสรในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 94.15 ล้านบาท และ 106.71 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.29 และร้อยละ 2.51 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

## 2. คุณภาพสินทรัพย์

### 2.1 สินทรัพย์

บริษัทฯ มีการสอบทานการค้ำประกันของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำประกันเป็นค่าใช้จ่ายทันที

### 2.2 ลูกหนี้

รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้ำก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.59 ล้านบาท จากกิจกรรมอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีลูกหนี้การค้ำก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้ำกิจการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1.59 ล้านบาท พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อยและไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่ได้มีการรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้ สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

## 3. สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และเงินกู้ยืมสถาบันการเงินโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 27.21 ล้านบาท ลดลงจากต้นงวดจำนวน 2.01 ล้านบาท รายละเอียดของแหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 261.25 ล้านบาท ลดลง 456.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.08 จากปี 2561

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวนเป็นลบ 10.18 ล้านบาท ลดลง 5.65 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.25 จากปี 2561 เนื่องจากปี 2562 มีความสามารถในการชำระหนี้ได้เพิ่มขึ้น

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนเป็นลบ 259.08 ล้านบาท เนื่องจาก มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก 2.83 เท่า ในปี 2561 เป็น 3.58 เท่า ในปี 2562 เนื่องจาก สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 132.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.40 จากสินค้างเหลือลดลง 139.70 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 44.81 และต้นทุนการพัฒนาที่ดินเพิ่มขึ้น 292.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.30 จากปี 2561

## แหล่งที่มาของเงินทุน

### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

#### 1. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,530.75 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,663.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.01 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว จากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมจากกรรมการลดลง

โดยมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง 328.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.75 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 122.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.94 และเงินกู้ระยะสั้นจาก กรรมการ ลดลง 0.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.67

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 0.60 เท่า ในปี 2562 จาก 0.64 เท่า ในปี 2561

#### 2. ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2,871.95 ล้านบาท และ 2,585.64 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.53

#### 3. สำรองตามกฎหมาย

ในปี 2562 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 1.21 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบการเงินเฉพาะบริษัทมีเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 74.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.95 ของทุนจดทะเบียน

#### 4. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- บริษัทได้ทำสัญญาเช่าคิกแถว อาคาร สำนักงานขาย ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณาเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 2.60 ล้านบาท และภายใน 2 ถึง 3 ปี จำนวน 1.40 ล้านบาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวน 190.41 ล้านบาท ได้แก่ ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ จำนวน 8.03 ล้านบาท และค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง จำนวน 182.38 ล้านบาท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 0.65 ล้านบาท และค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท

#### ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

จากปีที่ผ่านมา มีปัจจัยหลายอย่างที่มีผลกระทบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งเรื่องของการเมือง รัฐบาลใหม่ การเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ลดต่ำลง การปรับลดอัตราดอกเบี้ย และเรื่องของสงครามการค้า รวมถึงมาตรการต่างๆ ที่แบงก์ชาติออกมา เพื่อดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย สิ่งต่างๆ ล้วนมีผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งสิ้นไม่มากก็น้อย ทั้งทางตรงและทางอ้อม

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าต่อด้วยการปรับตัวในหลายด้าน ทั้งควบคุมบริหารจัดการและปรับลดค่าใช้จ่าย หรือการจัดกลุ่มธุรกิจให้ชัดเจนเพื่อให้ได้ลูกค้าที่ตรงกับเป้าหมายมากขึ้น รวมถึงการทำธุรกิจใหม่แตกต่างจากเดิม เพื่อให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำโดยไม่ต้องขึ้นอยู่กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว

รวมถึงเน้นนโยบายในการพัฒนาคุณภาพสินค้าและบริการ ด้วยกลยุทธ์ 3 ด้าน ดังนี้ 1. กลยุทธ์ (Product Strategy) ด้านการตอบโจทย์การอยู่อาศัยร่วมกันของทุกช่วงวัย 2. กลยุทธ์ (Customer Centric) ด้านการให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นอันดับแรก 3. กลยุทธ์ (Home Innovation) สร้างพันธมิตร เพื่อการอยู่อาศัยที่ดีขึ้นด้วยนวัตกรรม เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้าบ้านในระยะยาว สร้างการรับรู้และเติบโตด้านรายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทมีความได้เปรียบในเรื่องของที่ดินทำให้สามารถลดต้นทุนได้มากและไม่มีความกังวลในเรื่องของการขยายตลาดและเปิดโครงการใหม่ในอนาคต

บริษัทฯ ยังเดินหน้าพัฒนาและเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรทีมงาน เพื่อให้สามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น มีการปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจแต่ละกลุ่ม Strategic Business Unit และจัดระบบการบริหารจัดการภายในให้มีประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และบรรลุเป้าหมายโดยรวมขององค์กร