

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1) ตารางสรุปงบการเงิน

บริษัท เอ็น.ซี. เฮาส์ซิง จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)

รายการ	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	64.81	1.67	27.21	0.66	29.22	0.69
เงินลงทุนชั่วคราว	-	0.00	0.95	0.02	0.95	0.02
ลูกหนี้การค้า	8.88	0.23	8.07	0.20	-	-
สินค้าคงเหลือ	124.53	3.21	172.06	4.19	311.75	7.34
ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน	1,642.01	42.37	1,890.02	46.07	1,597.71	37.60
ที่ดินรอการพัฒนา	451.64	11.65	488.21	11.90	1,954.10	45.98
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.96	0.02	-	0.00	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11.19	0.29	2.35	0.06	12.80	0.30
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,304.02	59.45	2,588.86	63.10	3,906.52	91.93
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11.02	0.28	13.82	0.34	9.24	0.22
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	221.23	5.71	192.20	4.68	194.09	4.57
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	100.18	2.58	94.15	2.29	106.71	2.51
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21.72	0.56	-	0.00	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.17	0.11	4.65	0.11	4.76	0.11
ที่ดินรอการพัฒนา	1,184.98	30.58	1,184.98	28.88	-	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	-	11.18	0.26
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	18.93	0.49	14.65	0.36	14.10	0.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9.30	0.24	9.39	0.23	3.03	0.07
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,571.53	40.55	1,513.84	36.90	343.10	8.10
รวมสินทรัพย์	3,875.56	100.00	4,102.70	100.00	4,249.63	100.00

รายการ	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	3.02	0.25	306.87	20.05	456.42	27.43
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	416.81	35.07	252.11	16.47	287.79	17.30
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	8.56	0.72	-	-	9.01	0.54
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.51	0.55	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	259.93	23.55	273.07	17.84	395.42	23.76
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง	184.00	15.48	219.00	14.31	230.00	13.82
กัน	2.50	0.21	2.50	0.16	3.00	0.18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ						
รวมหนี้สินหมุนเวียน	881.33	75.83	1,053.56	68.83	1,381.65	83.03
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	163.39	12.06	349.04	22.80	162.29	9.75
ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	17.56	1.48	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์						
พนักงาน	60.00	5.05	64.93	4.24	55.79	3.35
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุง						
สาธารณูปโภค	20.29	1.71	16.53	1.08	19.53	1.17
ประมาณการหนี้สินจากการซื้อโครงการ						
อสังหาริมทรัพย์	36.81	3.10	42.74	2.79	42.74	2.57
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9.22	0.78	3.95	0.26	1.99	0.12
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	307.27	24.17	477.19	31.17	282.34	16.97
รวมหนี้สิน	1,188.60	100.00	1,530.75	100.00	1,663.99	100.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,245.28	46.35	1,245.28	48.42	1,245.28	48.16
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	577.53	21.49	577.53	22.45	577.53	22.34
กำไรสะสม	861.87	32.08	744.67	28.95	762.82	29.50
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,686.95	100.00	2,571.95	100.00	2,585.64	100.00
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,875.56	100.00	4,102.70	100.00	4,249.63	100.00

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

รายการ	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขาย	1,769.08	98.65	1,211.57	96.71	1,735.26	97.37
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14.02	0.78	20.02	1.60	22.25	1.25
รายได้อื่น	10.10	0.56	21.24	1.70	24.68	1.38
รวมรายได้	1,793.20	100.00	1,252.83	100.00	1,782.19	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขาย	1,204.00	67.14	819.50	65.41	1,195.15	69.60
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	26.82	1.50	20.95	1.67	21.06	1.18
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	169.62	9.46	141.52	11.30	175.59	9.85
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	222.15	12.36	200.52	16.01	217.63	12.21
ต้นทุนทางการเงิน	29.27	1.63	42.32	3.38	58.66	3.29
รวมค่าใช้จ่าย	1,622.58	90.49	1,182.49	94.39	1,668.10	93.60
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	30.77	1.72	6.78	0.54	17.80	1.04
กำไรสำหรับปี	110.58	6.17	21.25	1.70	96.30	5.40

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

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2563	2562	2561
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	683.20	267.25	723.79
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(53.75)	(30.18)	(4.52)
เงินสดสุทธิที่ได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(591.86)	(239.08)	(711.76)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	37.60	(2.01)	7.50
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	27.21	29.22	21.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	64.81	27.21	29.82

2) ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงิน	2563	2562	2561
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้จากการขาย	1,769.08	1,211.57	1,735.26
รายได้รวม	1,793.20	1,252.83	1,782.19
ต้นทุนขาย	1,204.00	819.50	1,195.15
ค่าใช้จ่ายรวม	1,622.58	1,182.49	1,668.10
กำไรขั้นต้น	565.08	392.07	540.14
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	112.50	18.67	96.30
ฐานะทางการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์	3,875.56	4,102.70	4,249.63
หนี้สิน	1,188.60	1,530.75	1,664.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,686.95	2,571.95	2,585.64
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1,245.28	1,245.28	1,245.28
ข้อมูลต่อหุ้น (บาท)			
กำไร (ขาดทุน)สุทธิ	0.093	0.017	0.077
มูลค่าตามบัญชี	2.16	2.07	2.01
เงินปันผล	0.04*	-	0.03
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	31.94	32.36	31.13
อัตรากำไร(ขาดทุน) สุทธิ (%)	6.36	1.54	5.55
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	4.19	0.73	3.72
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.90	0.46	2.27
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.56	2.46	2.83
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.44	0.60	0.64

*ปี 2564 บริษัทได้พิจารณาการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงาน ปี 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.040 บาท ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าว ยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564

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 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 14 โครงการ, โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 7 โครงการ โดยเป็นมูลค่าที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วทั้งสิ้น 8,574 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.95 ของมูลค่าโครงการรวมในปัจจุบัน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. รายได้

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม 1,793.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีรายได้รวม 1,252.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.13

รายได้ของบริษัททั้งจำนวนมาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายได้หลักจากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน ในปี 2563 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่นเท่ากับ ร้อยละ 98.65 ร้อยละ 0.78 และร้อยละ 0.56 ตามลำดับ ในขณะที่ในปี 2562 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขาย รายได้จากการบริการ และรายได้อื่นเท่ากับ ร้อยละ 96.7 ร้อยละ 1.6 และร้อยละ 1.7 ตามลำดับ

โครงสร้างรายได้

รายการ	ดำเนินการโดย	2563		2562		2561	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย	NC	1,769.08	98.65	1,711.00	96.71	1,735.26	97.37
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	QLM*	14.02	0.78	20.02	1.60	22.25	1.25
รายได้อื่น**	NC , NCPM*, QLM*	10.10	0.56	21.24	1.70	24.68	1.38
รายได้รวม		1,793.20	100.00	1,252.83	100.00	1,782.19	100.00

หมายเหตุ *	บริษัทถือหุ้นใน NCPM และ QLM ร้อยละ 99.99
**	รายได้อื่นเป็นรายได้จากการยึดคืนสัญญา รับค่าเช่า ค่าเปลี่ยนสัญญา ดอกเบี้ยรับ กำไรจากการ 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 2563 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด ร้อยละ 41.97 ร้อยละ 16.76 ร้อยละ 34.35 และร้อยละ 4.11 ตามลำดับและมีที่ดินเปล่า ร้อยละ 2.81 ขณะที่ในปี 2562 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด เท่ากับ ร้อยละ 38.95 ร้อยละ 13.40 ร้อยละ 26.16 และร้อยละ 10.51 ตามลำดับและมีที่ดินเปล่า ร้อยละ 10.97 ตามลำดับ

รายได้จากการขายแบ่งตามประเภทบ้าน

ผลิตภัณฑ์	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขาย:						
บ้านเดี่ยว	742.46	41.97	471.95	38.95	735.50	42.39
บ้านแฝด	296.48	16.76	162.41	13.40	207.63	11.97
ทาวน์เฮาส์	607.64	34.35	317.00	26.16	245.59	14.15
อาคารชุด	72.78	4.11	127.35	10.51	194.22	11.19
ที่ดินเปล่า	49.72	2.81	132.85	10.97	352.28	20.30
รวมรายได้จากการขาย	1,769.08	100.00	1,211.57	100.00	1,735.26	100.00

ในปี 2563 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเสร็จ เท่ากับร้อยละ 87.94 ร้อยละ 8.80 และร้อยละ 3.26 ตามลำดับ ขณะที่ ปี 2562 บริษัทมีส่วนรายได้จากการขายบ้านพร้อมอยู่ บ้านสร้างก่อนขาย และบ้านสร้างเสร็จเท่ากับร้อยละ 81.87 ร้อยละ 16.97 และร้อยละ 1.16 ตามลำดับ

สัดส่วนรายได้จากการขายแบ่งตามลักษณะคำสั่งซื้อของลูกค้า

ประเภทบ้าน	การผ่อนชำระเงินดาวน์	สัดส่วนของรายได้จากการขาย (ร้อยละ)		
		2563	2562	2561
1.บ้านพร้อมอยู่	(0-2 งวด)	87.94	81.87	99.09
2.บ้านสร้างก่อนขาย	(3-6 งวด)	8.80	16.97	0.91
3.บ้านสั่งสร้าง	(มากกว่า 7 งวด)	3.26	1.16	0.00
รวม		100.00	100.00	100.00

รายได้จากการขายรายโครงการ

โครงการ	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รัชธานี โฮมออนกรีน วิลเลจ 2	6.9	0.4	-	-	-	-
เอ็น.ซี. รอยัลปิ่นเกล้า	0.0	0.0	30.0	2.5	41.7	2.4
NC on Green Charm	246.1	13.9	144.2	11.9	143.1	8.2
บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ พัทยาเหนือ	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ เทอร์เร เฟส 12	-	-	-	-	-	-
บ้านฟ้าปิยมรย์ เลคแกรนด์เด เฟส 13	0.0	0.0	145.7	12.0	131.3	7.6
บ้านฟ้าปิยมรย์ นีวา เฟส 14	0.0	0.0	40.5	3.3	136.5	7.9
บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปิ่นเกล้า-สาย 5	0.0	0.0	24.9	2.1	310.2	17.9
บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ปากเกร็ด-ราชพฤกษ์	159.6	9.0	106.0	8.7	90.4	5.2
บ้านฟ้าปิยมรย์ เฟส 15 เทนโคโร	404.6	22.9	281.0	23.2	184.5	10.6
บ้านฟ้าทาวนี่ดอนหาวาย	243.3	13.8	173.5	14.3	151.0	8.7
เนทुरา คอนโดมิเนียม (เฟส 1)	2.7	0.1	4.1	0.3	12.8	0.7
เนทुरา คอนโดมิเนียม (เฟส 2)	41.9	2.4	95.3	7.9	143.8	8.3
ดิอามองต์ คอนโดมิเนียม	28.2	1.6	28.0	2.3	37.6	2.2
ที่ดินเปล่า ลำลูกกา คลอง 6	0.0	0.0	0.0	0.0	23.9	1.4
ที่ดินเปล่า จตุโชติ	0.0	0.0	0.0	0.0	324.3	18.7
ที่ดินเปล่า รัชธานี เฟส 3	0.0	0.0	64.9	5.4	4.2	0.2
ที่ดินเปล่า คลอง 3	0.0	0.0	68.0	5.6	0.0	0.0
บ้านฟ้า ริมหาด จอมเทียน	0.0	0.0	5.5	0.5	0.0	0.0
บ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ ทิวา	290.8	16.4	0.0	0.0	0.0	0.0
บ้านฟ้าปิยมรย์ นอร์ดิรัน เฟส 16	125.7	7.1	0.0	0.0	0.0	0.0
ปาล์ม พาร์ค	169.6	9.6	0.0	0.0	0.0	0.0
ที่ดินเปล่า เอ็น.ซี.รอยัล ปิ่นเกล้า	49.7	2.81	0.0	0.0	0.0	0.0
รวม	1,769.1	100.0	1,211.6	100.0	1,735.3	100.0

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าและบริการ 14.02 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบริษัทย่อย คือ บริษัท ควอลิตี้ ลิฟวิ่ง แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งให้บริการบริหารชุมชนในโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัย

รายได้อื่น

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่น 10.10 ล้านบาท

2. ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีอัตราต้นทุนขายรวม 1,204.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีต้นทุนขายรวม 819.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 384.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.92

3. ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการขาย 169.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.86 จากปี 2562 เนื่องจากค่าใช้จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 222.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.79 เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรเพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินลดลง 13.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.84 เนื่องจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นลดลง

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 24.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 353.96 จากปี 2562 เนื่องจากมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

4. กำไรสุทธิ

ในปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 110.58 ล้านบาท เทียบกับปี 2562 ซึ่งมีกำไรสุทธิ 21.25 ล้านบาท บริษัทมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 89.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 420.46 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 540.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 43.13

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2563 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.093 บาท ในขณะที่ปี 2562 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.071 บาท

ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 3,875.56 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 227.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.54 เนื่องจากสินค้าคงเหลือลดลง

1.1 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลืออยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ทั้งนี้ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินค้าคงเหลือจำนวน 124.53 ล้านบาท และ 172.06 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.21 และร้อยละ 4.19 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยสินค้าคงเหลือหลักมาจากโครงการดิอาร์มอนด์ เชียงใหม่ และโครงการเนทเวิร์ค คอนโดมิเนียม พัทยา เนื่องจากสร้างเสร็จทยอยโอนได้ในระหว่างงวด อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายระบายสินค้าคงเหลือเพื่อลดภาระต้นทุนดอกเบี้ยและเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินงาน

1.2 ต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนการพัฒนาที่ดินและที่ดินรอการพัฒนารวมจำนวน 2,093.65 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนต้นทุนการพัฒนาที่ดินร้อยละ 42.37 และที่ดินรอการพัฒนาร้อยละ 11.65 ของสินทรัพย์รวม)

1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ

สินทรัพย์ประเภทนี้ประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญคือ ที่ดินและอาคารสำหรับเป็นสำนักงานและสโมสรในโครงการบ้านจัดสรรของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จำนวน 100.18 ล้านบาท และ 94.15 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.58 และร้อยละ 2.29 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

2. หนี้สิน

2.1 หนี้สิน

บริษัทฯ มีการสอบทานการค้ำประกันของสินทรัพย์เมื่อมีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำประกันเป็นค่าใช้จ่ายทันที

2.2 ลูกหนี้

รายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.59 ล้านบาท จากกิจกรรม

อสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.59 ล้านบาท

ทั้งนี้ ลูกหนี้การค้าจากการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1.59 ล้านบาท พิจารณาได้ว่ามีมูลค่าน้อยและไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทยังไม่มีรับรู้เงินค้างชำระเป็นรายได้จากการขายของบริษัท บริษัทจะออกหนังสือติดตามการชำระหนี้ สำหรับหนี้ที่ครบกำหนดค้างชำระเกิน 2 เดือน โดยมีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดำเนินการติดตามหนี้ ซึ่งจะประสานความร่วมมือกับลูกหนี้เพื่อเร่งรัดให้มีการชำระหนี้ บริษัทมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามจำนวนหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้ โดยประมาณการจากประสบการณ์การเรียกเก็บหนี้ในอดีตและการวิเคราะห์ฐานะปัจจุบันของลูกหนี้

3. สภาพคล่อง

กระแสเงินสดของบริษัทส่วนใหญ่มาจากรายได้จากการขายบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน และเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 64.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากต้นงวดจำนวน 37.60 ล้านบาท รายละเอียดของแหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 683.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 415.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 155.65 จากปี 2562

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวนเป็นลบ 53.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.12 จากปี 2562 เนื่องจากปี 2563 มีความสามารถในการชำระหนี้ได้เพิ่มขึ้น

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนเป็นลบ 591.86 ล้านบาท เนื่องจาก มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก 2.46 เท่า ในปี 2562 เป็น 2.56 เท่า ในปี 2563 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 284.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.00 จากสินค้างเหลือลดลง 47.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.62 และต้นทุนการพัฒนาที่ดินลดลง 248.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.12 จากปี 2562

แหล่งที่มาของเงินทุน

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

1. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม 1,188.60 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 342.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.35 เนื่องจากการบริหารจัดการหนี้สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

โดยมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง 172.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.35 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 185.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53.19 และไม่มีเงินกู้ระยะสั้นจากกรรมการ

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเป็น 0.44 เท่า ในปี 2563 จาก 0.60 เท่า ในปี 2562

2. ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2,686.95 ล้านบาท และ 2,571.95 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.47

3. สำรองตามกฎหมาย

ในปี 2563 บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมาย 1.21 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบการเงินเฉพาะบริษัทมีเงินสำรองตามกฎหมายจำนวน 74.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.95 ของทุนจดทะเบียน

4. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- บริษัทได้ทำสัญญาเช่าคิกแคว อาคาร สำนักงานขาย ที่ดิน และบริการจัดทำและติดตั้งป้ายโฆษณาเพื่อดำเนินกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าและบริการตามสัญญาภายใน 1 ปี จำนวน 2.37 ล้านบาท

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ได้ให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศสามแห่งออกหนังสือค้ำประกันต่อหน่วยงานราชการและบุคคลภายนอก จำนวน 336.38 ล้านบาท ได้แก่ ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า ประปา และอื่นๆ จำนวน 8.69 ล้านบาท และค้ำประกันค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะส่วนกลาง จำนวน 327.69 ล้านบาท

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ค้ำประกันการขอกู้ยืมเงินของลูกค้าต่อสถาบันการเงินเป็นจำนวนเงิน 0.65 ล้านบาท และค้ำประกันการใช้น้ำมัน เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท

ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

จากปีที่ผ่านมา มีปัจจัยหลายอย่างที่มีผลกระทบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทั้งเรื่องของการเมืองรัฐบาลใหม่ การเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ลดต่ำลง การปรับลดอัตราดอกเบี้ย และเรื่องของสงครามการค้า รวมถึงมาตรการต่างๆ ที่แบงก์ชาติออกมา เพื่อดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย สิ่งต่างๆล้วนมีผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งสิ้นไม่มากก็น้อย ทั้งทางตรงและทางอ้อม

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าต่อไปด้วยการปรับตัวในหลายด้าน 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 และคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกบ้านในระยะยาว สร้างการรับรู้และเติบโตด้านรายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทมีความได้เปรียบในเรื่องของที่ดินทำให้สามารถลดต้นทุนได้มากและไม่มีความกังวลในเรื่องของการขยายตลาดและเปิดโครงการใหม่ในอนาคต

บริษัทฯ ยังเดินหน้าพัฒนาและเตรียมความพร้อมด้านบุคลากรทีมงาน เพื่อให้สามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น มีการปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจแต่ละกลุ่ม Strategic Business Unit และจัดระบบการบริหารจัดการภายในให้มีประสิทธิภาพเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และบรรลุเป้าหมายโดยรวมขององค์กร

ข้อมูลผลกระทบจากสถานการณ์ การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตามประกาศของ กสท.

ฉบับที่ กสท.จท-1.(ว) 3/2564 เรื่องการเปิดเผยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ผลกระทบจากเหตุการณ์ COVID-19

1. การดำเนินงาน (operation)

☐ กระทบ ☒ ไม่กระทบ

คำอธิบาย

จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 บริษัทไม่มีผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินงาน ไม่มีการลดคน แต่บางโครงการอาจมีการเพิ่มพนักงานจากการเร่งผลิตสินค้าให้ทันกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนจากการซื้อสินค้าแนวสูงมาเป็นสินค้าแนวราบ อีกทั้ง สถานที่เปิดโครงการของบริษัท อยู่ในบริเวณรอบนอกเมือง และกลุ่มลูกค้าเป็นลูกค้าระดับกลางที่ไม่ใช่กลุ่มอาชีพที่โดนผลกระทบโดยตรง แผนการดำเนินงาน บริษัทได้มีการปรับแผนการพัฒนาโครงการจากเดิมที่วางไว้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแพร่ระบาดของโรค ซึ่งอาจทำให้การรับรู้รายได้ของบริษัทไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ แต่มีการประชุมเพื่อปรับแผนงานรายสัปดาห์เพื่อให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ไม่ต่างไปจากประมาณการที่ได้วางไว้ อีกทั้งความต้องการสินค้าและบริการมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม กำลังซื้อเดิมและกลุ่มลูกค้ามีการปรับเปลี่ยนไป ทั้งภาพรวมของรายได้และกลุ่มอาชีพ ซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่บริษัท มีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายและมีสินค้าที่เหมาะสมสำหรับกลุ่ม

รายได้ในทุกกลุ่มทำให้การขายสินค้าสามารถยืดหยุ่น และปรับเปลี่ยนช่วงราคาให้สอดคล้องกับรายได้ที่เปลี่ยนไป

สำหรับการดูแลบุคลากร บริษัท มีการวางแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Planning : BCP) และการบริหารจัดการ Work from home จึงไม่กระทบต่อการดำเนินงาน โดยยังสามารถให้บริการและขายสินค้าได้ตามปกติ รวมถึงมีมาตรการป้องกัน COVID-19 และดูแลพนักงาน ลูกค้า ตลอดจนผู้ติดต่อ เพื่อให้มีความมั่นใจในความปลอดภัย และห่างไกลจากโรคระบาด ปัจจุบันยังไม่พบการระบาดในกลุ่มพนักงาน

การจัดการแรงงานก่อสร้างและการจ้างแรงงานข้ามพื้นที่ มีความเสี่ยงและทำได้ยากขึ้น แต่บริษัทได้มีการสำรองแรงงาน รวมถึงสินค้าพร้อมขายไว้อย่างเป็นระบบ มีการดูแลแรงงานรวมถึงการตรวจวัดเชื้อและฉีดพ่นยามาเชื้อ เพื่อความปลอดภัยของทุกหน่วยงาน ทั้งลูกค้าและบุคลากร มีระบบในการคัดสรร และป้องกันอย่างมีประสิทธิภาพ

จากการแพร่ระบาดของโรคทำให้เกิดข้อจำกัดในการดำเนินกิจกรรมหลายรูปแบบ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการปรับรูปแบบการจัดกิจกรรม เพื่อส่งเสริมการตลาด รวมถึงกิจกรรมเพื่อลูกบ้านให้สอดคล้องกับการควบคุม โรคติดต่อ โดยการจัดกิจกรรมเป็นแบบออนไลน์มากขึ้น มีการปรับแผนงานเป็นรายสัปดาห์ เพื่อให้แผนงานดังกล่าวเป็นปัจจุบันและรับมือกับสถานการณ์ต่างๆ ได้อย่างทันทั่วทั้งที่ หากเกิดภาวะวิกฤต

2. การเงิน (financial)

☐ กระทบ ☒ ไม่กระทบ

คำอธิบาย

บริษัทไม่ได้รับผลกระทบด้านสภาพคล่องเนื่องจากมีเงินสดสำรองเพียงพอ รวมถึงมีพันธมิตรด้านการเงินที่รองรับการขายงานและพร้อมที่จะให้ความช่วยเหลือด้านการเงินหากบริษัทต้องการ ทั้งนี้ บริษัทมีความระมัดระวังในการก่อหนี้ รวมถึงการจัดทำสินค้าให้พอดีหรือใกล้เคียงกับความต้องการ ไม่ OVER STOCK และบริษัทได้มีการวางแผนด้านการเงินมาอย่างระมัดระวัง มีการปรับลด DE Ratio ให้อยู่ในระดับต่ำ และรักษาระดับให้สามารถยอมรับได้

3. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน (balance sheet and performance)

☐ กระทบ ☒ ไม่กระทบ

คำอธิบาย

ภาพรวมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในปีที่ผ่านมาจะเห็นว่า ผู้ประกอบการจากแนวสูง ลงมาทำสินค้าแนวราบมากขึ้น ทำให้เกิดการแย่งชิงทรัพยากรที่มีอยู่จำกัด เช่น ที่ดิน ทำให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มปรับราคาสูงขึ้น ซึ่งบริษัทที่ดินสำหรับรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคตอยู่แล้วทำให้ไม่ขาดแคลนทรัพยากรดังกล่าว อีกทั้ง มีการปรับรูปแบบสินค้าให้เหมาะกับวิถีชีวิต หรือ lifestyle ที่เปลี่ยนไปของลูกค้า

จากผลกระทบของ COVID-19 ที่ทำให้คนอยู่บ้านมากขึ้น หรือทำงานที่บ้าน (Work From Home) และใช้ชีวิตร่วมกันในบ้านมากขึ้น รวมถึงสังคมปัจจุบันที่มีผู้สูงอายุเพิ่มมากขึ้น โดยบริษัทได้ร่วมมือกับพันธมิตร และ/หรือ Internet Provider เพื่อเข้ามามีส่วนร่วมกันให้ลูกค้าสามารถใช้ชีวิตที่บ้านได้อย่างปลอดภัย และสามารถทำทุกกิจกรรมที่บ้านได้

4. ภาระผูกพันตามสัญญา (contractual obligations)

☐ กระทบ ☒ ไม่กระทบ

คำอธิบาย

บริษัทมีการปรับเปลี่ยนสัญญาทางการเงินและปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง ทำให้เป็นประโยชน์กับบริษัทมากขึ้น

5. ความเสี่ยงต่อความอยู่รอดของกิจการ (threats to viability)

☐ กระทบ ☒ ไม่กระทบ

คำอธิบาย

บริษัทมีนโยบายการดำเนินงานที่ยืดหยุ่น พร้อมทั้งจะปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ เพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่มีอยู่เสมอ โดยมีทีมบริหารที่คอยพิจารณาความเสี่ยงและหาแนวทางแก้ไขให้ทันกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นโดยมิได้คาดหมาย

ฝ่ายบริหารได้ปรับเปลี่ยนแผนการประชาสัมพันธ์และการตลาดเป็นแบบออนไลน์มากขึ้น มีการอบรมพนักงาน และมาตรฐานในการบริการที่เข้มข้นเพื่อให้ลูกค้าและผู้มารับบริการมีความมั่นใจในความปลอดภัย และมีการบริหารงานและการบริการที่เป็นมาตรฐานสากลสำหรับบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจ Intermediate care and wellness ในส่วนของการดำเนินกิจการห้องเช่า บริษัทมีลูกค้าที่เป็นผู้เช่าระยะยาวและส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย จึงไม่ได้มีผลกระทบแต่อย่างใด

6. นโยบายในการกำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อการค้า (credit term)

จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 บริษัทไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงกับสภาพคล่องของบริษัท ทำให้ไม่มีปัญหาเรื่องระยะเวลาในการจ่ายหนี้ ส่วนในเรื่องสินเชื่อการค้า บริษัทยังคงยึดนโยบายการจ่ายเดิม โดยบริษัทมีระยะเวลาในการให้สินเชื่อกับลูกค้า เป็นระยะเวลาไม่เกิน 60 วัน และระยะเวลาการจ่ายให้กับลูกค้าการค้า เป็นระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน