

ที่ NCH 032/2566

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3/2566 และงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3/2566 และผลการดำเนินงานงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3/2566

รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 492.44 ล้านบาท ลดลง 131.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.05 จากไตรมาส 3/2565 โดยเป็นผลจากรายได้จากการขายลดลง 134.45 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.06 ในส่วนการตกลงทำสัญญาของลูกค้า ด้วยสถานะเศรษฐกิจและสภาพคล่องทางการเงินยังเป็นปัจจัยกดดันหลักในการตัดสินใจซื้อสินทรัพย์ ภาวะหนี้ครัวเรือนไทยอยู่ในระดับสูงที่ประมาณ 90% ส่งผลให้กำลังซื้อลดลง ด้านธนาคารมีการปล่อยกู้สินเชื่อยากขึ้น Reject rate ภาพรวมตลาด ณ ปัจจุบัน เฉลี่ยอยู่ที่ 46%-50% ประกอบกับการบังคับใช้มาตรการ LTV และการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ย ยังทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างมาก การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์และการทำสัญญาเป็นไปได้ยากขึ้น ส่งผลกระทบต่อยอดขายในไตรมาส 3/2566 ขณะที่รายได้จากค่าเช่าและบริการในส่วนของ NC Regen Sport & Wellness Center และธุรกิจบริการฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ ยังมีการเติบโตเพิ่มขึ้น 3.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.53 จากไตรมาส 3/2565 ปัจจัยหนุนทางมหภาคในเรื่องของเทรนด์ด้านการดูแลสุขภาพและสังคมผู้สูงอายุ ซึ่งสอดคล้องกับแผนธุรกิจในการรองรับการเติบโตของเทรนด์ดังกล่าว

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย ในไตรมาส 3/2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขาย 306.94 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3/2565 ซึ่งมีต้นทุนขาย 386.66 ล้านบาท โดยลดลง 79.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.62 ตามรายได้จากการขายที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ด้วยราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งหมดออกแบกก่อสร้างและงานระบบ ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่กดดันการบริหารและจัดการควบคุมต้นทุนขาย ส่งผลให้อัตราต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 63.45 ในไตรมาสที่ 3/2565 มาอยู่ที่ร้อยละ 64.62

ต้นทุนให้เช่าและบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนให้เช่าและบริการในไตรมาส 3/2566 จำนวน 18.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.18 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.84 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2565 ตามยอดรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจบริการฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุ และ NC Regen Sport & Wellness Center ทั้งนี้ อัตราต้นทุนให้เช่าและบริการต่อรายได้ค่าเช่าและบริการค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทย่อยกำลังอยู่ในช่วงการขยายธุรกิจ ทั้ง NC Regen, Siri Arun Wellness และ QLM จึงมีค่าใช้จ่ายเดือนบุคลากรเพิ่มขึ้น รวมถึงมีค่าใช้จ่ายปรับปรุงซ่อมแซมอาคารที่ให้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินให้บริการ

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายในไตรมาส 3/2566 จำนวน 58.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.54 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2565 เนื่องจากมีการเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ คือ NC ทิวา ปิ่นเกล้า-สาย 5 และ บ้านฟ้าแกรนด์ทาวนนี่ เวสต์เกต จึงมีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าโฆษณาที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ อยู่ภายใต้การควบคุมต้นทุนทางการตลาดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดผลลัพธ์เชิงบวกต่อการขายสูงสุด

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารไตรมาส 3/2566 จำนวน 65.71 ล้านบาท ลดลง 0.62 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.94 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2565 โดยควบคุมไม่ให้ค่าใช้จ่ายภายในสูงเกินไป แต่ยังคงสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร ด้านการขยายองค์กรและการวางโครงสร้างเพื่ออำนวยความสะดวกแก่การทำงานมีความคืบหน้าเกือบ 100% ภายในไตรมาสก่อนหน้า นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในส่วนของสาธารณูปโภคและการบริหารทั่วไปก็ลดลงเช่นกัน

ต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงินไตรมาส 3/2566 เพิ่มขึ้นจาก 4.58 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 เป็น 9.22 ล้านบาทในไตรมาส 3/2566 เป็นผลมาจากการจัดหาเงินทุนผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีภาระดอกเบี้ยจ่ายแก่สถาบันการเงินและดอกเบี้ยหุ้นกู้เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่อัตราดอกเบี้ยยังคงอยู่ในขาขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจในภาพรวมด้านต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น และเป็นผลกระทบเชิงลบต่อกำลังซื้อของประชาชนอีกด้วย

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ลดลงจาก 24.76 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 เป็น 24.55 ล้านบาทในไตรมาส 3/2566 ตามกำไรสุทธิของบริษัทฯ ที่ลดลง

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 9.27 ล้านบาท ลดลง 65.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 87.54 จากไตรมาส 3/2565 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขาย ขณะที่ต้นทุนจากการขายลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่า ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหาร และค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

ผลการดำเนินงานงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 1,833.43 ล้านบาท ลดลง 108.25 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.57 จากงวด 9 เดือนของปี 2565 โดยในช่วงไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปี 2566 มีรายได้รวมเติบโตขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ด้วยผลการดำเนินงานในช่วงไตรมาสที่ 3 ที่ได้รับผลกระทบจากการสะสมของปัจจัยเชิงลบหลายส่วน ทั้งสภาวะเศรษฐกิจ ภาวะหนี้ครัวเรือนไทย การเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ย มาตรการ LTV ทำให้สภาพคล่องทางการเงินของผู้ซื้อลดลง การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์และความมั่นใจในการตกลงทำสัญญาจึงลดลงตามไปด้วย กำลังซื้อในประเทศเปราะบาง นอกจากนี้สถาบันการเงินคุมเข้มการปล่อยสินเชื่อ Reject rate สูง ล้วนแล้วแต่ทำให้ภาพรวมของรายได้งวด 9 เดือนของปี 2566 ปรับตัวลดลง โดยรายได้จากการขายลดลง 117.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.20% มาอยู่ที่ 1,783.33 ล้านบาท ขณะที่รายได้จากค่าเช่าและการให้บริการปรับตัวเพิ่มขึ้น 9.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.13 แนวนอรักรกิจ Sport & Wellness Center มีทิศทางที่ดี อุตสาหกรรมการดูแลสุขภาพมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง เช่นเดียวกับธุรกิจเพื่อผู้สูงอายุ ตอบโจทย์การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของไทย ส่วนภาคตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้อย่างเต็มไปด้วยความท้าทายจากปัจจัยมหภาค

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายรวม 1,172.28 ล้านบาท ลดลง 18.88 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.59 ตามรายได้จากการขายที่ลดลงในไตรมาสที่ 3/2566 ทั้งนี้ ต้นทุนที่ลดลงเพียงเล็กน้อยเป็นเพราะตั้งแต่ต้นปี 2566 เป็นต้นมา ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังต้องเผชิญกับต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่สูง ราคาที่ดินและค่าแรงที่เพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนขายรวมเพิ่มสูง โดยอัตราส่วนต้นทุนขายเทียบรายได้จากการขายปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 62.66 ของงวด 9 เดือนปี 2565 มาอยู่ที่ร้อยละ 65.74 ของงวด 9 เดือนปี 2566

ต้นทุนให้เช่าและบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนให้เช่าและบริการสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 55.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.59 ตามรายได้ค่าเช่าและการให้บริการที่เพิ่มขึ้น อัตราต้นทุนให้เช่าและบริการต่อรายได้ค่าเช่าและบริการโดยรวมแล้วยังสูง จากค่าใช้จ่ายต้นทุนของบริษัทย่อย โดยตั้งแต่ต้นปี 2566 เป็นต้นมา มีการขยายธุรกิจของบริษัทย่อยทั้ง NC Regen, Siri Arun Wellness และ QLM

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 178.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.71 เมื่อเทียบกับงวด 9 เดือนของปี 2565 เนื่องด้วยการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างสูงสวนทางกับกำลังซื้อของผู้บริโภค ทั้งโครงการใหม่ที่เปิดตัวในช่วงไตรมาส 1/2566-3/2566 และโครงการเดิมที่ยังมีอุปสงค์เหลือเพื่อขาย จึงจำเป็นต้องทำการโฆษณาในช่องทางที่หลากหลายเพิ่มขึ้นเพื่อให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้ดีกว่าเดิม ขยายช่องทางการรับรู้ เพิ่มการเข้าถึงของลูกค้า ทั้งหมดนี้เป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณาเพิ่มสูงขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 211.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.97 เมื่อเทียบกับงวด 9 เดือนของปี 2565 โดยหลักๆที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นในช่วงไตรมาส 1/2566-2/2566 จากสาเหตุการขยายตัวขององค์กรจึงมีค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรและการพัฒนาบุคลากรที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในส่วนของสาธารณูปโภคและการบริหารทั่วไปเพิ่มขึ้น ขณะที่ไตรมาส 3/2566 มีการควบคุมค่าใช้จ่ายการบริหารให้ไม่มากเกินไป

ต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 27.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 9.87 ล้านบาทในงวด 9 เดือนของปี 2565 เป็นผลมาจากภาระดอกเบี้ยจ่ายแก่สถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 1/2566 หลังมีการจัดหาเงินทุนผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวนมาก เช่นเดียวกับดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ต้องจ่ายตอบแทนจากที่ออกหุ้นกู้ไปก่อนหน้านี้ ด้านอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มต่อเนื่อง ยังเป็นอีกปัจจัยที่กดดันเรื่องค่าใช้จ่ายด้านต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 63.26 ล้านบาท ลดลงจาก 82.02 ล้านบาทในงวด 9 เดือนของปี 2565 ตามกำไรสุทธิของบริษัทฯ ที่ลดลง

กำไรสุทธิ

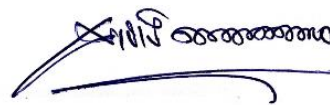
บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ 124.09 ล้านบาท ลดลงจาก 269.69 ล้านบาทในงวด 9 เดือนของปี 2565 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขาย การเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย ต้นทุนให้เช่าและบริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงินที่ปรับตัวสูงขึ้น

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 5,713.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 603.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.82 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเป็นส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากลูกหนี้การค้า ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา ในส่วนของหนี้สินรวม 2,603.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 614.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.89 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ เพิ่มขึ้น โดยการจัดหาเงินผ่านการกู้ยืมเป็นไปเพื่อการนำเงินมาลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ และให้ขยายธุรกิจบริษัทย่อย ขณะที่ ส่วนของผู้ถือหุ้น 3,109.93 ล้านบาท ลดลง 10.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.34

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ต่อสาธารณชน/ผู้ถือหุ้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมเชาว์ ตันตเทอดธรรม)
กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ