

ที่ NCH 06/2567

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4/2566 และผลการดำเนินงานปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 4/2566 และผลการดำเนินงานปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4/2566

รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการดำเนินงานรวม 532.97 ล้านบาท ลดลง 173.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.56 จากไตรมาส 4/2565 โดยเป็นผลจากรายได้จากการขายลดลง 173.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.22 อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2566 มีรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น 40.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.23% สืบเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวมมีความแตกต่างระหว่างสถานการณ์ในปี 2565 และ 2566 กล่าวคือในปี 2565 มีปัจจัยบวกจากการกลับมาฟื้นตัวของเศรษฐกิจหลังผ่านพ้นสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 มีกำลังซื้อสะสมที่ถูกพักไว้กลับเข้ามา พร้อมด้วยแรงหนุนจากมาตรการภาครัฐอย่างการผ่อนปรน LTV และการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง ทำให้ยอดขายในช่วงเวลาดังกล่าวมีการเติบโตมากกว่าในปี 2566 ที่มีปัจจัยเชิงลบเข้ามากระทบค่อนข้างมาก ตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 2/2566 เป็นต้นมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัว ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ธนาคารเข้มงวดการปล่อยกู้ทำให้การปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าการอนุมัติ ประกอบกับภาวะหนี้ครัวเรือนไทยอยู่ในระดับสูงที่ประมาณ 90% ส่งผลให้กำลังซื้อลดลง การใช้จ่ายของผู้บริโภคกลุ่มกลาง-ล่างค่อนข้างจำกัด ล้วนเป็นปัจจัยกดดันหลักในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย การทำสัญญาเป็นไปได้อย่างขึ้น กระทบต่อรายได้จากการขายของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 4/2566 ขณะที่รายได้จากค่าเช่าและบริการในส่วนของ NC Regen Sport & Wellness Center และธุรกิจบริการฟื้นฟูสุขภาพและดูแลผู้สูงอายุมีการลดลงเล็กน้อย 1.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.19 จากไตรมาส 4/2565

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย ในไตรมาส 4/2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขาย 347.36 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 4/2565 ซึ่งมีต้นทุนขาย 440.80 ล้านบาท โดยลดลง 93.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.20 ตามรายได้จากการขายที่ลดลง ขณะที่ราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการจัดการและควบคุมต้นทุนขาย ส่งผลให้อัตราต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายอยู่ที่ร้อยละ 67.34

ต้นทุนให้เช่าและบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนให้เช่าและบริการในไตรมาส 4/2566 จำนวน 16.73 ล้านบาท ลดลง 0.16 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 0.97 ตามรายได้ค่าเช่าและบริการที่ลดลง อัตราต้นทุนให้เช่าและบริการต่อรายได้ค่าเช่าและบริการยังคงตัวในระดับสูง สาเหตุจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนสำหรับบุคลากรภายใต้ธุรกิจย่อย

NCPM (NC Regen และ Siri Arun Wellness) และ QLM (Q-Prompt) เพิ่มขึ้นจากทีมงานที่ขยายตัวตามแผนและทิศทางของธุรกิจที่กำหนดไว้ รวมถึงมีค่าใช้จ่ายปรับปรุงซ่อมแซมอาคารที่ให้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินให้บริการ

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายในไตรมาส 4/2566 จำนวน 56.77 ล้านบาท ลดลง 4.81 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.80 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2565 หลังมีการควบคุมต้นทุนทางการตลาดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และปรับลดการส่งเสริมการขาย รวมไปถึงค่าโฆษณาต่างๆ เพื่อให้อยู่ภายใต้งบประมาณที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ สำหรับโครงการที่ยังดำเนินการอยู่และโครงการใหม่ๆ จะเน้นช่องทางจัดจำหน่ายผ่านทางสื่อออนไลน์เพิ่มขึ้น ซึ่งมี engagement และผลตอบรับที่ดี

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารไตรมาส 4/2566 จำนวน 93.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.61 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2565 จากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรและการพัฒนาบุคลากรที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมการเรียนรู้และสนับสนุนการเข้าร่วมอบรมทั้งภายในและภายนอก เพื่อเพิ่มพูนทักษะและความรู้ให้แก่พนักงาน นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในส่วนของสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารทั่วไป อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารเมื่อเทียบกับรายได้รวมในไตรมาส 4/2566 คิดเป็นร้อยละ 17.46

ต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงินไตรมาส 4/2566 จำนวน 10.17 ล้านบาท เนื่องจากมีการจัดหาเงินทุนผ่านการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ จึงมีต้นทุนทางการเงินในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายและผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยแก่ผู้ถือหุ้นกู้ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงตัวอยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของภาคธุรกิจโดยรวม

ค่าใช้จ่าย/รายได้ภาษีเงินได้ ในไตรมาส 4/2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 19.18 ล้านบาท มีการโอนกลับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เป็นรายได้ภาษีเงินได้ เนื่องจากสามารถใช้สิทธิทางภาษีได้เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 28.05 ล้านบาท ลดลง 40.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.83 จากไตรมาส 4/2565 อย่างไรก็ตาม มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 18.78 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2566 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 202.55

ผลการดำเนินงานประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการดำเนินงานประจำปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 2,366.40 ล้านบาท ลดลง 281.75 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.64 จากผลการดำเนินงานของปี 2565 โดยรายได้ในครึ่งแรกของปี 2566 มีการเติบโตเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ในครึ่งหลังของปี 2566 มีผลกระทบเชิงลบจากปัจจัยภายนอกหลายประเด็น ไม่ว่าจะเป็น GDP ปี 2566 ที่ขยายตัวเพียงร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากปี 2565 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.5 โดยเฉพาะ GDP ในไตรมาส 4/2566 หดตัวร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2566 กระทบภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ด้านอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงตัวในระดับสูงทำให้การปล่อยสินเชื่อของธนาคารเป็นไปอย่างรัดกุมมากขึ้น ส่งผลให้การปฏิเสธสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ Reject rate ภาพรวมตลาดเฉลี่ยอยู่ที่ 60%-65% ประกอบกับภาวะหนี้ครัวเรือนของคนไทยยังพุ่งสูง กำลังซื้อเปราะบาง โดยเฉพาะในกลุ่มราคาบ้านต่ำกว่า 3 ล้านบาท กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นน้อยมากหรือเท่าเดิม กระทบต่ออำนาจในการซื้อและ

ตัดสินใจทำสัญญาซื้อที่อยู่อาศัย และการลงทุนจากภาครัฐมีการชะลอตัวหลังเกิดภาวะสุญญากาศทางการเมือง ในช่วงครึ่งแรกของปี จึงทำให้ภาพรวมรายได้ของปี 2566 ปรับตัวลดลง โดยรายได้จากการขายสำหรับปี 2566 รวมอยู่ที่ 2,299.14 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงปัจจัยที่เข้ามากระทบต่างๆ รวมไปถึงทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์ จึงมีการปรับตัวในหลายด้าน ทั้งควบคุมบริหารจัดการและปรับลดค่าใช้จ่าย หรือการจัดกลุ่มธุรกิจให้ชัดเจนเพื่อให้ได้ลูกค้าที่ตรงกับเป้าหมายมากขึ้น รวมถึงการขยายไลน์ธุรกิจทำธุรกิจใหม่ที่แตกต่างจากเดิม เพื่อให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำโดยไม่ต้องขึ้นอยู่กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว สอดคล้องกับผลประกอบการในธุรกิจ Sport Club และ Wellness Center ในปี 2566 ที่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการปรับตัวเพิ่มขึ้น 8.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.27 จากปี 2565 ซึ่งแนวโน้มโดยรวมยังมีทิศทางที่ดี อุตสาหกรรมการดูแลสุขภาพมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง เช่นเดียวกับธุรกิจเพื่อผู้สูงอายุ ตอบโจทย์การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของไทย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย สำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายรวม 1,519.64 ล้านบาท ลดลง 112.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.88 ตามรายได้จากการขายที่ลดลง ทั้งนี้ ตลอดทั้งปี 2566 ภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นตามราคาพลังงาน กระทบต่อต้นทุนในการดำเนินงานและการก่อสร้าง เช่นเดียวกับราคาที่ดินและค่าแรงที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราส่วนต้นทุนขายเทียบรายได้จากการขายปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 66.10

ต้นทุนให้เช่าและบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนให้เช่าและบริการสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 72.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.64 ตามรายได้ค่าเช่าและการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 235.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.36 เมื่อเทียบกับปี 2565 เนื่องด้วยมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าโฆษณาเพื่อกระตุ้นการซื้อของผู้บริโภคจากการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ตลอดปี 2566 นอกจากนี้โครงการเดิมที่ยังมีนิคมคงเหลือเพื่อขาย จำเป็นต้องทำการโฆษณาในช่องทางที่หลากหลายเพิ่มขึ้น เพื่อให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้ดีกว่าเดิม อย่างไรก็ตาม มีการควบคุมต้นทุนในส่วนของการตลาดโดยได้ดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นในไตรมาสที่ 4/2566 เน้นการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น ซึ่งยังคงได้ผลตอบรับที่ดี

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 304.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.61 เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยภาพรวมเป็นผลจากการส่งเสริมและสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพของบุคลากร พร้อมทั้งเสริมสร้างค่านิยมและวัฒนธรรมองค์กร เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการทำธุรกิจในอนาคตสู่ความยั่งยืน สร้างความร่วมมือร่วมใจในการทำงานอย่างสมดุล ด้วยการกำหนดค่านิยมองค์กรให้พนักงานทุกคนยึดถือและปฏิบัติเป็นมาตรฐานเดียวกันอย่างเคร่งครัด และสม่ำเสมอทั้งองค์กร หรือเรียกว่า 4Cs ประกอบไปด้วย Commitment มุ่งมั่น, Collaboration ร่วมใจ, Creativity สร้างสรรค์ใหม่, Care ใส่ใจคน โดยมีการจัดกิจกรรมส่งเสริมการปฏิบัติ ตลอดจนการติดตามความคืบหน้าและประเมินผลเป็นระยะ จุดมุ่งหมายให้เกิดพฤติกรรมอันพึงประสงค์สะท้อนจากภายในองค์กรไปสู่ภายนอก นอกจากนี้ยังจัดให้มีการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง มีแผนในการฝึกอบรมพนักงานทั้งรายกลุ่มและรายบุคคล เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ มีการวางแผนกำลังคนและปรับผังโครงสร้างใหม่ ทำให้มีค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรและการพัฒนาบุคลากรที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยชั่วโมงการอบรมทั้งภายในและภายนอกของผู้บริหารและพนักงานรวมเป็น 11,008 ชั่วโมง หรือเฉลี่ยอยู่ที่ 43 ชั่วโมง/คน

ต้นทุนทางการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 37.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.20 ล้านบาทจากปี 2565 เป็นผลของภาระดอกเบี้ยจ่ายแก่สถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการจัดหาเงินทุนผ่านการกู้ยืม และดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ต้องจ่ายตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นกู้ ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนทางการเงินของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่าย/รายได้ภาษีเงินได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 44.08 ล้านบาท ลดลงจาก 103.93 ล้านบาทในปี 2565 หรือลดลงร้อยละ 57.59 จากสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ได้รับในไตรมาสที่ 4/2566

กำไรสุทธิ


บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 152.14 ล้านบาท ลดลงจาก 337.82 ล้านบาทในปี 2565 เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายซึ่งได้รับผลกระทบโดยรวมจากปัจจัยมหภาคทั้งภาคอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 5,594.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 485.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.49 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเป็นส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากลูกหนี้การค้า ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน และที่ดินรอการพัฒนา ในส่วนของหนี้สินรวม 2,454.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 465.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.40 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเป็นส่วนของหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และหนี้สินหมุนเวียนอื่น ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานและค่าบำรุงสาธารณูปโภค โดยการจัดหาเงินผ่านการกู้ยืมเป็นไปเพื่อการนำเงินมาลงทุนขยายธุรกิจและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้น 3,140.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.63

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ต่อสาธารณชน/ผู้ถือหุ้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมเชาว์ ตันตเทอดธรรม)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ