

ที่ NCH 17/2569

วันที่ 14 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1/2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1/2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงาน

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 29.76 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 1.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.93 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2568 ขณะที่รายได้จากการดำเนินงานรวมอยู่ที่ 210.10 ล้านบาท ลดลง 78.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.21 จาก 288.64 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

แรงกดดันหลักยังคงมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง 78.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.09 ซึ่งสะท้อนสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการปรับตัวลงอย่างต่อเนื่อง ผสมกับสถานะสงครามที่ส่งผลกระทบต่อค่าครองชีพที่สูงขึ้น และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ เป็นผลต่อการชะลอการตัดสินใจของผู้บริโภคที่ต้องพิจารณาความพร้อมทางการเงินและความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อ และสภาพแวดล้อมทางการเงิน

อย่างไรก็ตามความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพและให้ความสำคัญกับคุณภาพของโครงการและความมั่นคงในระยะยาว บริษัทฯ จึงมุ่งทบทวนและปรับโครงสร้างการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสภาพตลาดมากยิ่งขึ้น โดยมุ่งเน้นประสิทธิภาพในการบริหารโครงการ การรักษาสภาพคล่อง และการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสม ควบคู่กับการปรับกลยุทธ์รายได้โครงการให้ตอบรับกับดีมานด์จริงในแต่ละทำเล เพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินและเตรียมความพร้อมสำหรับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะถัดไป

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม 228.58 ล้านบาท ลดลง 74.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.68 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2568 โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารต้นทุนและการปรับการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและทิศทางธุรกิจมากขึ้น โดยยังคงให้ความสำคัญกับการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่กับการบริหารสภาพคล่องและฐานะทางการเงินอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ต้นทุนให้เช่าและบริการอยู่ที่ 15.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.32 เป็นการเพิ่มขึ้นตามแผนการพัฒนาและปรับปรุงศักยภาพการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยเป็นการลงทุนเชิงกลยุทธ์เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินงานและรองรับมาตรฐานการให้บริการที่สูงขึ้นซึ่งจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้และเสริมความแข็งแกร่งทางการแข่งขันในระยะยาว ขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่ายอยู่ที่ 20.30 ล้านบาท ลดลง 10.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.88 ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหาร

อยู่ที่ 44.09 ล้านบาท ลดลง 12.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.52 การลดลงของค่าใช้จ่ายการจัดจำหน่ายและบริหาร เป็นมาตรการสำคัญที่บริษัทฯ เร่งควบคุมค่าใช้จ่ายเพื่อลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นและปรับโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้อง กับสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการปรับตัวลดลง จึงส่งผลให้ถึงแม้รายได้มีการปรับตัวลดลงถึงร้อยละ 29.09 แต่ ผลขาดทุนมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 6.93 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2568

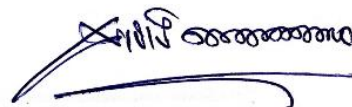
ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 4,678.48 ล้านบาท ลดลง 53.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.12 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยการลดลงนี้มาจากสินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วยสินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ในส่วนของหนี้สินรวมอยู่ที่ 1,802.41 ล้านบาท ลดลง 23.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.29 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยเป็นผลจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียนประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะ ยาวจากสถาบันการเงินจากการปรับลดระดับหนี้สินทั้งในส่วนของระยะสั้นและระยะยาว ในขณะเดียวกัน ส่วนของผู้ ถือหุ้นอยู่ที่ 2,876.08 ล้านบาท ลดลง 29.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.02 เมื่อเทียบกับปี 2568

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) อยู่ที่ 0.63 เท่า ซึ่งเป็นสัดส่วนที่คงที่ จากไตรมาส 4/2568 หรือลดลงจากไตรมาส 1/2568 ที่ 0.72 เท่า แม้บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีผลขาดทุนซึ่งเป็นผล มาจากการจัดการหนี้สินของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการลดภาระหนี้สินและบริหารสภาพคล่องอย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ต่อสาธารณชน/ผู้ถือหุ้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมเชาว์ ตันทเทอดธรรม)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2993-5080-7 ต่อ 356