

ที่ NCH 023/2569

วันที่ 10 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 2/2569 และงวดครึ่งปีแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็น.ซี.เอสซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขออธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2/2569 และผลการดำเนินงานงวดครึ่งปีแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2/2569

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 14.26 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 12.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.59 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2568 ขณะที่รายได้จากการดำเนินงานรวมอยู่ที่ 290.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.83 จาก 264.58 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 26.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.01 จากภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2/2569 ที่เริ่มมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนการตอบรับต่อมาตรการภาครัฐและการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อของผู้บริโภคยังอยู่ภายใต้แรงกดดันจากภาระหนี้ครัวเรือน ประกอบกับหลักเกณฑ์การอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ยังคงเข้มงวด ทำให้ผู้บริโภคใช้เวลาตัดสินใจซื้อนานขึ้น และการโอนกรรมสิทธิ์ในภาพรวมยังขยายตัวได้อย่างจำกัด

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ในไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายจำนวน 206.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.55 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงมาอยู่ที่ 22.79 ล้านบาท ลดลง 6.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.14 เป็นผลจากการบริหารงบประมาณด้านการตลาด ควบคู่กับการปรับกลยุทธ์การขายให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภค โดยมุ่งเน้นการใช้ช่องทางที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในแต่ละโครงการ ส่งผลให้การใช้จ่ายด้านการตลาดมีความคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารอยู่ที่ 49.04 ล้านบาท ลดลง 4.28 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 8.03 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงเป็นผลจากการทบทวนและปรับแนวทางการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง พร้อมกำกับดูแลการใช้งบประมาณอย่างใกล้ชิด เพื่อให้การบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายเป็นไปอย่างเหมาะสม รักษาสภาพคล่องและเสถียรภาพทางการเงินเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในระยะถัดไป

ผลการดำเนินงานงวดครึ่งปีแรก สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

ในงวดครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 44.03 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 11.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.00 ขณะที่รายได้จากการดำเนินงานรวม 500.70 ล้านบาท ลดลง 52.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.49 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 463.09 ล้านบาท ลดลง 51.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.04

แรงกดดันหลักยังมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง สะท้อนภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังฟื้นตัวได้อย่างจำกัด แม้ภาครัฐจะทยอยดำเนินมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง แต่การฟื้นตัวของตลาดยังถูกจำกัดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะความไม่แน่นอนของสภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งยังส่งผลต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย สอดคล้องกับข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ที่สะท้อนว่าการฟื้นตัวของตลาดยังไม่กระจายตัวในทุกระดับราคาและทุกทำเล ปัจจัยเหล่านี้ทำให้การตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์และการทำสัญญาเป็นไปได้อย่างขึ้น ซึ่งกระทบต่อยอดขายของ บริษัทฯ ในงวดครึ่งปีอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ แม้ผลการดำเนินงานในไตรมาส 2 จะเริ่มปรับตัวดีขึ้น แต่ยังไม่เพียงพอที่จะชดเชยผลกระทบจากการชะลอตัวของตลาดในช่วงต้นปี 2569 ส่งผลให้ผลการดำเนินงานงวดครึ่งปีแรกยังคงต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 แม้ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญข้อจำกัดจากกำลังซื้อที่ชะลอตัวและการแข่งขันที่อยู่ในระดับสูง บริษัทฯ ยังคงดำเนินนโยบายบริหารต้นทุนอย่างต่อเนื่อง โดยปรับแผนการดำเนินงานเพื่อให้การใช้จ่ายในแต่ละด้านเกิดประสิทธิภาพสูงสุด ขณะเดียวกันยังคงรักษาคุณภาพของโครงการ มาตรฐานการก่อสร้าง และศักยภาพในการดำเนินธุรกิจในระยะยาว แนวทางดังกล่าวสะท้อนผ่านโครงสร้างต้นทุนที่ปรับตัวดีขึ้น โดยต้นทุนขาย ลดลงมาอยู่ที่ 355.30 ล้านบาท ลดลง 25.04 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.58 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบกับการบริหารต้นทุนด้านการก่อสร้างและการจัดซื้ออย่างต่อเนื่อง รวมไปถึงต้นทุนในการจัดจำหน่าย ลดลงเป็น 43.09 ล้านบาท ลดลง 17.29 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 28.64 ภายหลังการปรับกลยุทธ์ด้านการตลาดให้มุ่งเน้นกิจกรรมที่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้อย่างเหมาะสมและคุ้มค่ามากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลงเป็น 93.14 ล้านบาท ลดลง 17.08 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 15.50 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมาจากการควบคุมงบประมาณในกิจกรรมบางประเภทที่สามารถชะลอได้ โดยไม่กระทบต่อเป้าหมายหลัก รวมถึงบริหารต้นทุนในหมวดค่าใช้จ่ายทั่วไปให้สอดคล้องกับปริมาณงานและลักษณะของกิจกรรมในแต่ละช่วงเวลา ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายรวมในหมวดนี้ปรับลดลงได้ในระดับที่เหมาะสม

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 4,578.58 ล้านบาท ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 153.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.24 ในส่วนของหนี้สิน 1,716.77 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 109.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.98 ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้น 2,861.81 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 43.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.51 เมื่อเทียบกับปี 2568

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ต่อสาธารณชน/ผู้ถือหุ้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมเชาว์ ตันชเทศธรรม)

กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2993-5080-1 ต่อ 356