

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย  
เรียนกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” “กลุ่มบริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่าผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 671.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.62 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 35.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.03 บาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

		หน่วย : พันบาท		
ผลการดำเนินงาน	2566	2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย				
รายได้	1,760,389	1,790,543	(30,154)	(1.68)
กำไรขั้นต้น	687,971	668,260	19,711	2.95
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	39.08	37.32	1.76	4.71
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม				
รายได้	575,478	458,366	117,112	25.55
กำไรขั้นต้น	314,798	285,689	29,109	10.19
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	54.70	62.33	(7.63)	(12.23)
ธุรกิจสุขภาพองค์กรรวม				
รายได้	132,696	57,318	75,378	131.51
ขาดทุนขั้นต้น	(175,295)	(95,148)	80,147	
อัตรขาดทุนขั้นต้น (ร้อยละ)	(132.10)	(166.00)		
ผลการดำเนินงานโดยรวม				
รายได้จากการขายและบริการ	2,468,563	2,306,227	162,336	7.04
กำไรขั้นต้น	827,474	858,801	(31,327)	(3.65)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.52	37.24	(3.72)	(9.98)
รายได้รวม	2,938,735	2,567,205	371,530	14.47
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	3,617,921	3,079,742	538,179	17.47
ต้นทุนขาย	1,641,089	1,447,426	193,663	13.38
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น	1,120,269	1,012,747	107,522	10.62
ต้นทุนทางการเงิน	735,655	598,847	136,808	22.85
ขาดทุนสุทธิ	(671,949)	(35,834)	636,115	
อัตรขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(22.87)	(1.40)		
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.62)	(0.03)		

รายได้จากการขายและบริการสำหรับปี 2566 มีจำนวน 2,468.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 162.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.04 จากปี 2565 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

#### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่บริษัทเปิดขายอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2-3.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างสูง ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ลูกค้ามีความสามารถกู้ได้ลดลง และต้องใช้เวลาลดภาระหนี้ต่างๆ ก่อนจึงจะสามารถกู้ได้ เป็นผลให้ลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยชะลอการตัดสินใจ อีกทั้งสถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อทำให้ลูกค้าถูกปฏิเสธสินเชื่อเชื่อว่าร้อยละ 50 ด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยต้องพึ่งพาการเติบโตทางเศรษฐกิจช่วยผลักดันให้ลูกค้ามีรายได้เพิ่มขึ้นนำไปสู่ความสามารถในการชำระหนี้ครัวเรือนได้จึงจะส่งผลให้กำลังซื้อเพิ่มขึ้นได้ ในสถานการณ์เศรษฐกิจเช่นนี้บริษัทยังไม่มีแผนพัฒนาโครงการใหม่ และยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวังในสถานการณ์เศรษฐกิจและตลาดไม่เอื้ออำนวย และเน้นให้ความสำคัญในการรักษาสภาพคล่องของธุรกิจ

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,760.39 ล้านบาท ลดลง 30.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.68 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปีนี้ จำนวน 652.74 ล้านบาท ลดลง 625.05 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 61.01 และรายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะสั้นจำนวน 1,107.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 594.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 116.70 จากปีก่อน โดยมีกำไรขั้นต้น 687.97 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.08) เพิ่มขึ้น 19.71 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 668.26 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.32) ของปีก่อน ทั้งนี้ หากไม่รวมการขายที่ดิน อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 23.21

#### 2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในปีนี้จำนวน 575.48 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 117.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.55 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการมีจำนวน 402.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 340.11 ล้านบาทจากปีก่อน ถึงแม้ว่าในช่วงกลางปีพื้นที่ให้เช่าจะลดลงจากการขายพื้นที่ส่วนหนึ่งให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกีสติกส์และอินดัสเทรียล ญ ลันปี 2566 บริษัทมีการสร้างอาคารคลังสินค้าเพิ่มขึ้น ทำให้มีพื้นที่ให้เช่ารวม 280,630 ตารางเมตร พื้นที่เพิ่มขึ้นจาก ญ ลันปี 2565 นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 173.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรายได้ 118.26 ล้านบาทของปีก่อน โดยรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมมีกำไรขั้นต้น 314.80 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 54.70) เพิ่มขึ้น 29.11 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 285.69 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 62.33) ในปีที่ผ่านมา ส่วนกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ที่รับรู้ในปีนี้มีจำนวน 261.59 ล้านบาท

#### 3. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพองค์กร

ในปีนี้ ธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีรายได้จำนวน 132.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 75.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 131.51 จากปีก่อน โดยในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 บริษัทได้เปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์กรที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ทำให้บริษัทมีสถานที่ให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์กรสองแห่ง จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้ารับบริการในธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจที่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศส่งผลต่อค่าครองชีพและการชะลอตัวของการใช้จ่าย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ในขณะที่บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึง

ค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 175.30 ล้านบาท (อัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 132.10) ผลขาดทุนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 80.15 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน

โดยสรุป บริษัทสามารถบริหารต้นทุนของ 3 ธุรกิจข้างต้น จึงทำให้ผลการดำเนินงานในปี 2566 มีกำไรขั้นต้นจำนวน 827.47 ล้านบาท ต่ำลงกว่าปีก่อนเล็กน้อยที่ร้อยละ 3.65 หรือเป็นจำนวน 31.33 ล้านบาท

สำหรับ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปีนี้มีจำนวน 967.01 ล้านบาท ลดลง 45.74 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีบริษัทย่อยที่ให้บริการด้านสุขภาพแห่งหนึ่งมีการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจจำนวน 100.71 ล้านบาท และมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 52.55 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 735.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 136.81 ล้านบาท จากการใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ที่ยังคงดำเนินอยู่ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสิริพรรณ ลีวอนันท์)

รองกรรมการผู้จัดการ