

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” “กลุ่มบริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่าผลการดำเนินงานประจำงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 11.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.0101 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 104.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.0959 บาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นผลขาดทุนลดลงจำนวน 93.66 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

หน่วย : พันบาท				
ผลการดำเนินงาน	ไตรมาส 1 2566	ไตรมาส 1 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย				
รายได้	250,330	331,762	(81,432)	(24.55)
กำไรขั้นต้น	80,068	92,063	(11,995)	(13.03)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.98	27.75	4.24	15.26
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม				
รายได้	148,338	102,555	45,783	44.64
กำไรขั้นต้น	93,691	61,145	32,546	53.23
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	63.16	59.62	3.54	5.94
ธุรกิจสุขภาพองค์กรรวม				
รายได้	22,945	9,350	13,595	145.40
กำไรขั้นต้น	(23,907)	(26,661)	2,754	
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	(104.19)	(285.14)	180.95	
ผลการดำเนินงานโดยรวม				
รายได้จากการขายและบริการ	421,613	443,667	(22,054)	(4.97)
กำไรขั้นต้น	149,852	126,547	23,305	18.42
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	35.54	28.52	7.02	24.61
รายได้รวม	657,571	504,683	152,888	30.29
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	670,002	619,974	50,028	8.07
ต้นทุนขาย	271,761	317,120	(45,359)	(14.30)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	232,107	196,800	35,307	17.94
ต้นทุนทางการเงิน	151,486	127,839	23,647	18.50
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(11,005)	(104,663)	(93,658)	
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(1.67)	(20.74)	(19.06)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.0101)	(0.0959)	(0.0858)	

รายได้จากการขายและบริการมีจำนวน 421.61 ล้านบาท ลดลง 22.05 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือ ลดลงร้อยละ 4.97 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 1 ของปีนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 250.33 ล้านบาท ลดลง 81.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.55 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีจำนวน 331.76 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 80.07 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.98) ลดลง 11.99 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 92.06 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 27.75) ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่บริษัทเปิดขายอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2 - 3.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างสูง จึงอาจต้องใช้เวลาเพื่อลดภาระหนี้เดิมก่อนการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนี้ระยะยาว ในสถานการณ์เช่นนี้ บริษัทจึงใช้กลยุทธ์กระตุ้นการขายที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าทาวน์เฮ้าส์ที่มีความพร้อมสามารถยื่นกู้ซื้อบ้านได้ เน้นความคุ้มค่าคุ้มราคา นอกจากนี้ บริษัทยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวังและเน้นให้ความสำคัญในการรักษาสภาพคล่องของธุรกิจ

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในงวดไตรมาสที่ 1 ของปีนี้จำนวน 148.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.64 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการจำนวน 106.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 79.70 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในช่วงต้นปี 2565 ผู้เช่ามีการชะลอการเช่าจากผลกระทบของ Covid-19 แต่ในช่วงปลายปี 2565 ผู้เช่าได้เริ่มทยอยเข้ามาจองและทำสัญญาเช่า ณ สิ้นไตรมาส บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวมเท่ากับ 192,173 ตารางเมตร พื้นที่ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลส์ติคส์และอินดัสเทรียล (กองทรัสต์พรอสเพค) นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 41.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 81.68 จากรายได้ 22.86 ล้านบาทของงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมมีกำไรขั้นต้น 93.69 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 63.16) เพิ่มขึ้น 32.55 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 61.14 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 59.62) ในงวดเดียวกันของปีก่อน

3. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพองค์กร

ธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีรายได้จำนวน 22.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 145.40 จากงวดเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้าใช้บริการในธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ สามารถขุดเซยต้นทุนคงที่ได้อย่างมีนัยสำคัญ ถึงแม้ว่ายอดขายจะปรับตัวดีขึ้น แต่ก็ยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ในขณะที่บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 23.91 ล้านบาท (อัตราร้อยละ 104.19) ผลขาดทุนมีจำนวนลดลง 2.75 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์กรที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐมในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปีนี้ ซึ่งจะเป็นกำลังสำคัญที่จะช่วยเสริมสร้างรายได้ให้กับธุรกิจต่อไป

นอกจากรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับแต่ละธุรกิจแล้ว รายได้ที่สำคัญในงวดไตรมาสนี้มาจากกำไรจากการขายสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินและอาคารคลังสินค้าให้แก่กองทัพเรือสหรัฐประมาณ 191.56 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมของงวดไตรมาส 1 ของปีนี้ มีจำนวน 670 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.07 แม้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมถึงต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ในช่วงที่ผ่านมา แต่กลุ่มบริษัทสามารถบริหารต้นทุนขายและเพิ่มกำไรขั้นต้นได้สูงขึ้น ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของงวดไตรมาสนี้มีผลขาดทุนลดลง 93.66 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสิริพรรณ ลีวอนันท์)

รองกรรมการผู้จัดการ