

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” “กลุ่มบริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่าสำหรับผลการดำเนินงานประจำงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 33.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.03 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 109.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.10 บาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับผลการดำเนินงานประจำงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 22.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.02 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 214.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.20 บาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

					หน่วย : พันบาท			
					ไตรมาส 2			
ผลการดำเนินงาน :					2566	2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
					2566	2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย								
รายได้	684,751	322,974	361,777	112.01	935,081	654,736	280,345	42.82
กำไรขั้นต้น	403,712	91,764	311,948	339.95	483,780	183,827	299,953	163.17
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)	58.96	28.41	30.55	107.51	51.74	28.08	23.66	84.27
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม								
รายได้	137,936	108,610	29,326	27.00	286,274	211,165	75,109	35.57
กำไรขั้นต้น	81,086	65,765	15,321	23.30	174,777	126,910	47,867	37.72
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)	58.79	60.55	(1.77)	(2.92)	61.05	60.10	0.95	1.58
ธุรกิจสุขภาพพ่วงค์รวม								
รายได้	26,156	16,230	9,926	61.16	49,101	25,580	23,521	91.95
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	(52,105)	(20,308)	(31,797)		(76,012)	(46,969)	(29,043)	
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)	(199.21)	(125.13)	(74.08)		(154.81)	(183.62)	28.81	
ผลการดำเนินงานโดยรวม								
รายได้จากการขายและบริการ	848,843	447,814	401,029	89.55	1,270,456	891,481	378,975	42.51
กำไรขั้นต้น	432,693	137,221	295,472	215.33	582,545	263,768	318,777	120.86
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)	50.97	30.64	20.33	66.35	45.85	29.59	16.27	54.97
รายได้รวม	961,067	508,283	452,784	89.08	1,618,638	1,012,966	605,672	59.79
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	930,693	626,588	304,105	48.53	1,600,695	1,246,562	354,133	28.41
ต้นทุนขาย	416,150	310,593	105,557	33.99	687,911	627,713	60,198	9.59
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	251,575	208,682	42,893	20.55	483,682	405,482	78,200	19.29
ต้นทุนทางการเงิน	209,822	140,924	68,898	48.89	361,308	268,763	92,545	34.43
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	33,610	(109,379)	142,989		22,605	(214,042)	236,647	
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	3.50	(21.52)	25.02		1.40	(21.13)	22.53	
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.03	(0.10)	0.13		0.02	(0.20)	0.22	

รายได้จากการขายและบริการสำหรับงวดไตรมาสที่ 2 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 มีจำนวน 848.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 401.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.55 และ 1,270.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 378.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.51 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 2 ของปีนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยจำนวน 211.10 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะสั้นจำนวน 473.65 ล้านบาท รวมเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 684.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 361.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 112.01 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนซึ่งมีจำนวน 322.97 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 403.71 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 58.96) เพิ่มขึ้น 311.95 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 91.76 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.41) ของงวดเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นมาจากการขายที่ดินที่มีมูลค่าต้นทุนต่ำ

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่บริษัทเปิดขายอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2 - 3.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างสูง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ลูกค้ามีความสามารถในการกู้ลดลง และต้องใช้เวลาลดภาระหนี้ต่างๆ ก่อน จึงจะสามารถกู้ได้ ในสถานการณ์เช่นนี้บริษัทจึงใช้กลยุทธ์กระตุ้นการขายที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีความพร้อมสามารถยื่นกู้ซื้อบ้านได้ เน้นความคุ้มค่าคุ้มราคา นอกจากนี้ บริษัทยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวังในสถานการณ์เศรษฐกิจและตลาดไม่เอื้ออำนวย และเน้นให้ความสำคัญในการรักษาสภาพคล่องของธุรกิจ

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 935.08 ล้านบาท (แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย 397.51 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดิน 537.57 ล้านบาท) มีกำไรขั้นต้น 483.78 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 51.74) เพิ่มขึ้น 299.95 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 183.83 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.08) ที่รับรู้ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในงวดไตรมาส 2 ของปีนี้จำนวน 137.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการมีจำนวน 96.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 83.23 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ถึงแม้ว่าพื้นที่ให้เช่าจะลดลงจากการขายพื้นที่ส่วนหนึ่งให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โกลิธติกส์และอินดัสเทรียล และในช่วงต้นปี 2565 ผู้เช่ามีการชะลอการเช่าจากผลกระทบของ Covid-19 แต่ในช่วงปลายปี 2565 ผู้เช่าได้เริ่มทยอยเช่ามาจองและทำสัญญาเช่า ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวม 189,351 ตารางเมตร พื้นที่ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 41.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.25 จากรายได้ 25.38 ล้านบาทของงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมมีกำไรขั้นต้น 81.09 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 58.79) เพิ่มขึ้น 15.32 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 65.77 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 60.55) ในงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ในงวดนี้เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 61.08 ล้านบาท

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมจำนวน 286.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 75.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.57 (แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการจำนวน 203.57 ล้านบาท และรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 82.71 ล้านบาท) มีกำไรขั้นต้น 174.78 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 61.05) เพิ่มขึ้น 47.87 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 126.91 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 60.10) ที่รับรู้ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 ส่วนกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ที่รับรู้ในงวด 6 เดือนนี้มีจำนวน 252.64 ล้านบาท

3. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพองค์กร

ธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีรายได้จำนวน 26.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.16 จากงวดเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้าใช้บริการในธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีการเติบโตขึ้น อย่างไรก็ดี โดยสภาพเศรษฐกิจที่อยู่ในภาวะเริ่มฟื้นตัว แต่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศ ส่งผลต่อค่าครองชีพและการชะลอตัวของการใช้จ่าย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อีกทั้ง การที่บริษัท ได้เปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์กรที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐมในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 ทำให้บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 52.11 ล้านบาท (ร้อยละ 199.21) คิดเป็น ผลขาดทุนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 31.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจสุขภาพองค์กร 49.10 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 23.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 91.95 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน มีขาดทุนขั้นต้น 76.01 ล้านบาท (อัตราร้อยละ 154.81) เทียบกับขาดทุนขั้นต้น 46.97 ล้านบาท (อัตราร้อยละ 183.62) ที่รับรู้ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565

ในงวดไตรมาสที่ 2 และงวด 6 เดือนแรกของปีนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมถึงต้นทุนทางการเงินมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากการใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ในช่วงที่ผ่านมา แต่กลุ่มบริษัทสามารถบริหารต้นทุนขายและเพิ่มกำไรขั้นต้นได้สูงขึ้น ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของทั้งสองงวดที่กล่าวมานี้มีผลกำไรเมื่อเทียบกับผลขาดทุนในปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสิริพรรณ ลีวานนท์)

รองกรรมการผู้จัดการ