

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

เรียนกรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” “กลุ่มบริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่าผลการดำเนินงานประจำงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 338.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.31 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 87.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.08 บาท

สำหรับผลการดำเนินงานประจำงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 315.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.29 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 126.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.12 บาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

		ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
ผลการดำเนินงาน :		2566	2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ	2566	2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย									
รายได้		723,926	879,573	(155,647)	(17.70)	1,659,007	1,534,309	124,698	8.13
กำไรขั้นต้น		181,268	421,495	(240,227)	(56.99)	665,048	605,322	59,726	9.87
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)		25.04	47.92	(22.88)	(47.75)	40.09	39.45	0.63	1.61
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม									
รายได้		146,531	120,104	26,427	22.00	432,805	331,269	101,536	30.65
กำไรขั้นต้น		67,906	76,482	(8,576)	(11.21)	242,683	203,392	39,291	19.32
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)		46.34	63.68	(17.34)	(27.23)	56.07	61.40	(5.33)	(8.67)
ธุรกิจสุขภาพพಂಗค์รวม									
รายได้		37,801	14,695	23,106	157.24	86,902	40,275	46,627	115.77
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น		(55,752)	(22,523)	(33,229)		(131,764)	(69,492)	(62,272)	
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)		(147.49)	(153.27)	5.78		(151.62)	(172.54)	20.92	
ผลการดำเนินงานโดยรวม									
รายได้จากการขายและบริการ		908,258	1,014,372	(106,114)	(10.46)	2,178,714	1,905,853	272,861	14.32
กำไรขั้นต้น		193,422	475,454	(282,032)	(59.32)	775,967	739,222	36,745	4.97
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น (ร้อยละ)		21.30	46.87	(25.58)	(54.57)	35.62	38.79	(3.17)	(8.18)
รายได้รวม		950,478	1,087,803	(137,325)	(12.62)	2,569,336	2,104,466	464,870	22.09
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม		1,291,540	1,012,649	278,891	27.54	2,891,228	2,259,211	632,017	27.98
ต้นทุนขาย		714,836	538,918	175,918	32.64	1,402,747	1,166,631	236,116	20.24
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและค่าใช้จ่ายอื่น		366,999	275,567	91,432	33.18	849,674	681,049	168,625	24.76
ต้นทุนทางการเงิน		219,777	161,156	58,621	36.38	581,085	429,919	151,166	35.16
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ		(338,325)	87,659	(425,984)		(315,720)	(126,383)	(189,337)	
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)		(35.60)	8.06	(43.65)		(12.29)	(6.01)	(6.28)	
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)		(0.31)	0.08	(0.39)		(0.29)	(0.12)	(0.17)	

รายได้จากการขายและบริการสำหรับงวดไตรมาสที่ 3 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 มีจำนวน 908.26 ล้านบาท ลดลง 106.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.46 และ 2,178.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.32 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 3 ของปีนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยจำนวน 166.10 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะสั้นจำนวน 557.83 ล้านบาท รวมเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 723.93 ล้านบาท ลดลง 155.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.70% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนซึ่งมีจำนวน 879.57 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้น 181.27 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.04) ลดลง 240.23 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 421.50 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 47.92) ของช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำลงมาจากการขายที่ดินที่มีอัตรากำไรที่ต่ำลง ทั้งนี้ หากไม่รวมการขายที่ดิน อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 23.26

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่บริษัทเปิดขายอยู่ส่วนใหญ่เป็นสินค้าทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2-3.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่ยังคงมีหนี้ครัวเรือนค่อนข้างสูง ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ลูกค้ามีความสามารถกู้ได้ลดลง และต้องใช้ระยะเวลาลดภาระหนี้ต่างๆ ก่อนจึงจะสามารถกู้ได้ เป็นผลให้ลูกค้าที่มีความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยชะลอการตัดสินใจ ในสถานการณ์เช่นนี้บริษัทจึงใช้กลยุทธ์กระตุ้นการขายที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีความพร้อมสามารถยื่นกู้ซื้อบ้านได้ แต่ไม่มีเงินออมเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายอื่นๆ ด้วยแคมเปญทุกค่าใช้จ่ายวันโอน และรายการของแถมที่จำเป็นในการอยู่อาศัย เช่น เครื่องปรับอากาศ, ผ้าปูที่นอน, เน้นความคุ้มค่าคุ้มราคา ซึ่งช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายให้ลูกค้าได้เป็นอย่างมาก นอกจากนี้ บริษัทอาจใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น เช่น การลดราคา เพื่อให้ลูกค้าสามารถกู้ได้ง่ายขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลืออย่างระมัดระวังในสถานการณ์เศรษฐกิจและตลาดไม่เอื้ออำนวย และเน้นให้ความสำคัญในการรักษาสภาพคล่องของธุรกิจ

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,659.01 ล้านบาท (แบ่งเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย 563.61 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดิน 1,095.40 ล้านบาท) มีกำไรขั้นต้น 665.05 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.09 หากไม่รวมการขายที่ดิน อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 22.66) เพิ่มขึ้น 59.73 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 605.32 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 39.45) ที่รับรู้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมในงวดไตรมาสที่ 3 ของปีนี้จำนวน 146.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการมีจำนวน 102.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 84.87 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน ถึงแม้ว่าพื้นที่ให้เช่าจะลดลงจากการขายพื้นที่ส่วนหนึ่งให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์และอินดัสเทรียล และในช่วงต้นปี 2565 ผู้เช่ามีการชะลอการเช่าจากผลกระทบของ Covid-19 แต่ในช่วงปลายปี 2565 ผู้เช่าได้เริ่มทยอยเช่ามาจองและทำสัญญาเช่า ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 บริษัทมีพื้นที่ให้เช่ารวม 222,011 ตารางเมตร พื้นที่ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 จากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 44.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรายได้ 35.24 ล้านบาทของงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยรวมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมมีกำไรขั้นต้น 67.91 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 46.34) ลดลง 8.58 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 76.48 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 63.68) ในงวดไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมจำนวน 432.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.65 (แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการจำนวน 305.89 ล้านบาท และรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 126.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 247.80 ล้านบาท และ 83.47 ล้านบาท ที่รับรู้ในงวดเดียวกันของปีก่อนตามลำดับ) มีกำไรขั้นต้น 242.68 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 56.07) เพิ่มขึ้น 39.29 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 203.39 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 61.40) ที่รับรู้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 ส่วนกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ที่รับรู้ในงวด 9 เดือนนี้มีจำนวน 251.63 ล้านบาท

3. ธุรกิจบริการด้านสุขภาพองค์กร

ในงวดไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ ธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีรายได้จำนวน 37.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 157.24 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยในช่วงปลายไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 บริษัทได้เปิดให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์กรที่อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ทำให้บริษัทมีสถานที่ให้บริการธุรกิจสุขภาพองค์กรสองแห่ง จะเห็นได้ว่าแนวโน้มการเข้าใช้บริการในธุรกิจสุขภาพองค์กรของบริษัทมีการเติบโตขึ้นเรื่อยๆ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี โดยสถานะเศรษฐกิจที่ยังคงมีความเสี่ยงจากปัจจัยลบต่างๆ ทั้งในและต่างประเทศส่งผลกระทบต่อค่าครองชีพและมีการชะลอตัวของการใช้จ่าย ทำให้ยอดขายยังไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ในขณะที่บริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายคงที่จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายบุคลากรที่ต้องจัดเตรียมเพื่อพร้อมให้บริการ ทำให้ยังคงมีผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน 55.75 ล้านบาท (อัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 147.49) ผลขาดทุนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 33.23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปีนี้ มีรายได้จากธุรกิจสุขภาพองค์กร 86.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.77 ล้านบาทจากงวดเดียวกันของปีก่อน มีขาดทุนขั้นต้น 131.76 ล้านบาท (อัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 151.62) เทียบกับขาดทุนขั้นต้น 69.49 ล้านบาท (อัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 172.54) ที่รับรู้ในช่วงเดียวกันของปี 2565

โดยสรุป บริษัทสามารถบริหารต้นทุนของ 3 ธุรกิจข้างต้น จึงทำให้ผลการดำเนินงานในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 มีกำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวด 9 เดือนแรกของปีนี้ มีจำนวน 849.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 168.63 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินจำนวน 119 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจำนวน 581.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 151.17 ล้านบาท จากการใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ที่ยังคงดำเนินอยู่ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสิริพรรณ ลีวอนันท์)

รองกรรมการผู้จัดการ