

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ
สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” “กลุ่มบริษัท”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเพื่อขาย โดยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบของบริษัท จะเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและกลุ่มลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก ภายใต้แบรนด์ “ชวนชื่น” หรือ “Chuan Chuen” ที่ได้รับการยอมรับในด้านคุณภาพ พื้นที่การใช้สอยและราคาที่คุ้มค่า เสริมด้วยแนวคิดการดูแลแบบ Well-Being ครบวงจร และจะเน้นทำเลที่มีศักยภาพ อยู่ในเส้นทางที่ใกล้กับระบบขนส่งสาธารณะ บนทำเลที่บริษัทมีฐานลูกค้าเดิม และ

(2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ซึ่งประกอบด้วย

2.1) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ภายใต้แบรนด์ “บางกอกฟรีเทรดโซน” หรือ “BFTZ” ซึ่งพัฒนาโดย บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปัจจุบัน แแบรนด์ BFTZ เป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้าเป็นอย่างมากทั้งกลุ่มลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและต้องการพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ยังรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉสติกส์และอินดัสเทรียล และการร่วมค้า และ

2.2) ธุรกิจพื้นที่ให้เช่าแก่ธุรกิจด้านสุขภาพและการพักอาศัยเพื่อฟื้นฟูสุขภาพ ประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าที่โครงการ รักษา อินทิเกรทีฟ เวลเนส (RAKxa Integrative Wellness) บางกระเจ้า สมุทรปราการ และโครงการอาร์เอกซ์วี เวลเนส วิลเลจ (RXV Wellness Village) สามพราน นครปฐม

สรุปผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานประจำงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 155.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.11 บาท ผลขาดทุนเพิ่มขึ้น 28.94 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิจำนวน 126.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.09 บาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน	หน่วย : พันบาท			
	ไตรมาสที่ 1 2569	ไตรมาสที่ 1 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
รายได้รวม	344,649	394,991	(50,342)	(12.75)
รายได้จากการขายและบริการ				
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
รายได้	82,129	80,540	1,589	1.97
กำไรขั้นต้น	19,692	15,319	4,373	28.55
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	23.98	19.02		
2. รายได้จากการให้เช่าและบริการ				
รายได้	62,733	186,710	(123,977)	(66.40)
กำไรขั้นต้น	15,207	84,027	(68,820)	(81.90)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	24.24	45.00		
3. รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์				
รายได้	44,580	37,311	7,269	19.48
กำไรขั้นต้น	32,371	25,140	7,231	28.76
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	72.61	67.38		
ผลการดำเนินงานรวมทุกธุรกิจ				
รายได้จากการขายและบริการ	189,442	304,561	(115,119)	(37.80)
กำไรขั้นต้น	67,270	124,486	(57,216)	(45.96)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	35.51	40.87		
รวมรายได้อื่น	155,207	90,430	64,777	71.63
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	294,221	323,384	(29,163)	(9.02)
ต้นทุนการประกอบธุรกิจ	122,172	180,075	(57,903)	(32.15)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	128,299	143,309	(15,010)	(10.47)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	43,750	-	43,750	-
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	50,428	71,607	(21,179)	(29.58)
ต้นทุนทางการเงิน	(215,034)	(202,165)	12,869	6.37
ส่วนแบ่งกำไรตามวิธีส่วนได้เสีย	381	1,211	(830)	(68.54)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	6,931	1,169	5,762	492.90
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,699)	(1,519)	180	11.85
ขาดทุนสุทธิ	(155,595)	(126,659)	28,936	
อัตราขาดทุนสุทธิ (ร้อยละ)	(45.15)	(32.07)		
ขาดทุนสุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.11)	(0.09)		

รายได้รวมของงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 มีจำนวน 344.65 ล้านบาท ลดลง 50.34 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.75 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้จากการขายและบริการมีจำนวน 189.44 ล้านบาท ลดลง 115.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.80 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วย

1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยปี 2569 ตกอยู่ภายใต้แรงกดดันจากวิกฤตพลังงานโลกและเหตุความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายได้ทยอยปรับลดลงมาอยู่ที่ 1.25% (ณ เดือน ธันวาคม 2568) แต่กำลังซื้ออ่อนแอจากภาวะหนี้ครัวเรือนสูงส่งผลให้คุณภาพเครดิตของผู้ขอสินเชื่อบ้านจากสถาบันการเงินด้อยลง

เมื่อผนวกกับความไม่มั่นใจด้านรายได้ในอนาคต จึงส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปเพื่อดูสถานการณ์ อย่างไรก็ตาม รัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยโดยลดหย่อนค่าธรรมเนียมโอนจากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และค่าจดจำนองจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท และผ่อนปรนมาตรการ LTV ให้บ้านสัญญาที่ 2 กู้ได้ 100% จนถึง 30 มิถุนายน 2569 เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้ำที่มีความพร้อมในการซื้อบ้าน ในภาวะเช่นนี้บริษัทให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลือและวางแผนการก่อสร้างบ้านให้สอดคล้องกับปริมาณการขาย

สำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ของปีนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 82.13 ล้านบาท ประกอบด้วย 1.1) รายได้จากการขายโครงการบ้านที่อยู่อาศัยจำนวน 54.41 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 26.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.44 จากผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมา และ 1.2) รายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในระยะสั้นจำนวน 27.72 ล้านบาท (ไม่มีรายได้ในงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน) โดยรวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเพิ่มขึ้น 1.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.97 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีจำนวน 80.54 ล้านบาท โดยรวมธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้น 19.69 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 23.98) กำไรขั้นต้นมีจำนวนเพิ่มขึ้น 4.37 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรขั้นต้น 15.32 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 19.02) ในงวดเดียวกันของปีก่อน

2) รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการมีจำนวน 62.73 ล้านบาท ประกอบด้วย 2.1) รายได้จากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 37.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 161.30 ล้านบาท รายได้มีจำนวนลดลง 124.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 79.8 เนื่องจากมีพื้นที่ให้เช่าลดลงจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิสติกส์และอินดัสเทรียล (กองทรัสต์พรอสเพค) และ 2.2) รายได้จากการมีพื้นที่ให้เช่าแก่ธุรกิจด้านสุขภาพและการพักอาศัยเพื่อฟื้นฟูสุขภาพจำนวน 25.53 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรวมธุรกิจการให้เช่าและบริการมีกำไรขั้นต้น 15.21 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 24.24) กำไรขั้นต้นลดลง 68.82 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 84.03 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 45) ในงวดเดียวกันของปีก่อน

3) รายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 44.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.48 จากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าของกองทรัสต์พรอสเพคที่บริษัทย่อยรับบริหารอยู่ โดยธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้น 32.37 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 72.61) กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 7.23 ล้านบาท จากกำไรขั้นต้น 25.14 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 67.38) ในงวดเดียวกันของปีก่อน

โดยสรุป บริษัทสามารถบริหารต้นทุนของทั้งสามธุรกิจข้างต้น จึงทำให้ผลการดำเนินงานในงวดสามเดือนแรกของปีนี้มีกำไรขั้นต้นจำนวน 67.27 ล้านบาท (อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.51) โดยกำไรขั้นต้นมีจำนวนลดลง 57.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 45.96 จากกำไรขั้นต้นในงวดเดียวกันของปีก่อน

นอกจากนี้ รายได้อื่นๆ ในงวดสามเดือนแรกของปี 2569 และ 2568 ประกอบด้วยกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนและรายได้จากการลงทุน และรายได้อื่นรวมจำนวน 155.21 ล้านบาทและ 90.43 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่นๆ มี

จำนวนเพิ่มขึ้น 64.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.63 จากการมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนส่วนใหญ่เป็นรายได้เงินปันผล และรายได้อื่นส่วนใหญ่เป็นรายได้ส่วนกลางก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และรายได้จากการให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ซึ่งเป็นรายการให้บริการปกติของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า และขนาดของรายการจะขึ้นอยู่กับลักษณะงานและความต้องการของลูกค้า

ต้นทุนการประกอบธุรกิจมีจำนวน 122.17 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 57.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 32.15 ตามยอดรายได้จากการขายและบริการที่ลดลงและการบริหารต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 มีจำนวน 128.30 ล้านบาท เทียบกับ 143.31 ล้านบาทของงวดปีก่อน มีจำนวนลดลง 15.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.47 ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นจะเป็นผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงที่เกิดจากเงินกู้ยืมที่เป็นเงินตราต่างประเทศจำนวน 43.75 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินมีจำนวน 215.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.37 จากงวดเดียวกันของปีก่อน จากต้นทุนการระดมทุนเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดมีอัตราสูงขึ้น

สรุปฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

องค์ประกอบสำคัญ	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	17,020.0	16,399.8	620.3	3.78
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,743.9	5,729.5	14.4	0.25
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา	2,243.0	2,283.8	(40.8)	(1.78)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,059.3	2,054.9	4.4	0.21
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,933.9	1,912.9	21.0	1.10
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	1,528.6	1,392.4	136.2	9.78
หนี้สินรวม	12,240.3	11,481.2	759.2	6.61
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ตามเงื่อนไขของเงินกู้)	9,080.2	7,981.8	1,098.5	13.76
หนี้สินอื่น	3,160.1	3,499.4	(339.3)	(9.70)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น - บริษัทใหญ่	4,736.6	4,874.7	(138.2)	(2.83)

กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม 17,020 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 จำนวน 620.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.78 องค์ประกอบหลักของสินทรัพย์มาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนร้อยละ 33.7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา ร้อยละ 13.2 มีจำนวนลดลงจากการขายบ้านและที่ดินในงวด ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ร้อยละ 12.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ร้อยละ 11.4 และเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม ร้อยละ 9 เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มเติม

หนี้สินรวมมีจำนวน 12,240.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 759.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.61 จาก ณ สิ้นปี 2568 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 1,098.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.76 จากการระดมทุนเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น ร้อยละ 49.5 รองลงมาคือหุ้นกู้ ร้อยละ 26.6 เงินกู้สำหรับโครงการ ร้อยละ 18.9 ส่วนที่เหลืออีก ร้อยละ 5 คือเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมมีจำนวน 4,779.7 ล้านบาท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นส่วนของบริษัทใหญ่มีจำนวน 4,736.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.83 เมื่อเทียบกับจำนวน 4,874.7 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 จากผลการดำเนินงานขาดทุน 155.6 ล้านบาท และกำไรเบ็ดเสร็จอื่น 18.4 ล้านบาท มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นเท่ากับ 3.33 บาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.65 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 0.74 เท่า มีสาเหตุจากการที่หนี้สินหมุนเวียนมีอัตราการเพิ่มขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยสินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.66 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568 ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.26 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568 จากการระดมทุนเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามเงื่อนไขของเงินกู้) ณ สิ้นงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2569 อยู่ที่ 2.56 เท่า และ 1.88 เท่า เทียบกับ ณ สิ้นปี 2568 ที่อยู่ที่ 2.33 เท่า และ 1.55 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนหนี้สิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนลดลง