

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20  
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 59.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.05 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 127.61 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.12 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 187.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 146.82 โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1	2563	2562	หน่วย : พันบาท	
			เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>				
รายได้	496,928	1,679,837	(1,182,909)	(70.42)
กำไรขั้นต้น	140,712	452,876	(312,164)	(68.93)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	28.32	26.96	1.36	5.03
<b>ธุรกิจให้เช่าและบริการ</b>				
รายได้	106,052	76,312	29,740	38.97
กำไรขั้นต้น	56,739	41,954	14,785	35.24
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	53.50	54.98	(1.48)	(2.68)
<b>ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>				
รายได้	37,795	40,531	(2,736)	(6.75)
กำไรขั้นต้น	15,601	17,223	(1,622)	(9.42)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	41.28	42.49	(1.22)	(2.86)
<b>ผลการดำเนินงานโดยรวม</b>				
รายได้จากการขายและบริการ	640,919	1,796,680	(1,155,761)	(64.33)
กำไรขั้นต้น	213,102	512,053	(298,951)	(58.38)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.25	28.50	4.75	16.66
รายได้รวม	666,277	1,819,624	(1,153,347)	(63.38)
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	719,232	1,685,730	(966,498)	(57.33)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	200,500	303,598	(103,098)	(33.96)
ต้นทุนทางการเงิน	95,243	77,519	17,724	22.86
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(59,745)	127,606	(187,351)	(146.82)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(8.97)	7.01	(15.98)	(227.87)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.05)	0.12	(0.17)	

รายได้จากการขายและบริการมีจำนวน 640.92 ล้านบาท ลดลง 1,155.76 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 64.33 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

## 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 1 ของปีนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 496.93 ล้านบาท ลดลง 1,182.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 70.42 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 1,679.84 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสแรกของปีก่อน มีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมพัฒนาจำนวน 871.07 ล้านบาท อีกทั้งในไตรมาสแรกของปีก่อนมีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบก่อนที่มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (Loan-to-Value : LTV) จะเริ่มมีผลในวันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงแม้ว่ากลุ่มลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่ไม่ติดภาระสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยเดิม ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าวไม่มากนัก แต่จากความเข้มงวดของมาตรการดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ประกอบกับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีอัตราชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 ทำให้มีการแข่งขันด้านราคาสูงขึ้นในธุรกิจ นอกจากนี้ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ที่เริ่มตั้งแต่มิถุนายนมีนาคม 2563 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และเริ่มชะลอการตัดสินใจซื้อ ทั้งนี้ หากพิจารณารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบของไตรมาสนี้เปรียบเทียบกับรายได้เฉลี่ยต่อไตรมาสภายหลังมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มมีผลบังคับใช้ จะมียอดลดลงประมาณร้อยละ 18 อย่างไรก็ดี เพื่อรักษาระดับรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งปีให้ใกล้เคียงกับปีก่อน บริษัทได้ปรับเปลี่ยนแผนงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ทั้งในด้านการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินอย่างรัดกุม รวมถึงการปรับกลยุทธ์การขายและการสื่อสารการตลาด เช่น การกำหนดราคาให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ การนำเสนอสินค้าออนไลน์ในรูปแบบ 360 องศา เพื่อให้ลูกค้าได้เข้าเยี่ยมชมโครงการและบ้านตัวอย่างได้เสมือนจริง พร้อมให้ข้อมูลและคำแนะนำโดยตรงกับลูกค้าผ่านแอปพลิเคชันไลน์ อีกทั้งยังออกไปโรมันที่ช่วยให้ลูกค้าซื้อบ้านได้ง่ายขึ้น ซึ่งสามารถช่วยกระตุ้นยอดขายแม้จะอยู่ในช่วงที่มีมาตรการล็อกดาวน์เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ของปีนี้ บริษัทมียอดขายเพื่อยื่นขออนุมัติเครดิตเบื้องต้น (Pre Approve) รวมกับยอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) สูงกว่ายอด ณ สิ้นปี 2562 ถึงกว่าร้อยละ 40

## 2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทยังคงมีอัตราการเติบโตในรายได้จากให้เช่าและบริการ ซึ่งเป็นกลุ่มรายได้แบบสม่ำเสมอ (Recurring Income) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้จะมีปัจจัยลบทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 โดยมีสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงานในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในไตรมาสแรกของปีนี้จำนวน 92.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.12 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีสัดส่วนรายได้จากค่าเช่าและบริการในโครงการพาร์คคอร์ท ของ บริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด อีกจำนวน 11.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 17 สำหรับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการมีจำนวนรวม 56.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 41.95 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.24 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสแรกของปีก่อน

### 3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา ภายหลังจากการกลับมาเข้าสู่ใหม่ได้เริ่มเปิดให้บริการในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 บริษัทได้เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจอย่างชัดเจน โดยในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 สนามกอล์ฟ ฟลอร่า วิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรีคลับ สามารถสร้างรายได้สูงที่สุดตั้งแต่มีการเปิดสนามมาตั้งแต่ปี 2540 ทั้งในส่วนจากรายได้จากกิจการสนามกอล์ฟและร้านอาหาร แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ทำให้ต้องหยุดให้บริการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่ช่วงกลางเดือนมีนาคม 2563 อย่างไรก็ดี แม้ว่าในช่วงไตรมาสแรกของปีจะมีจำนวนวันเปิดให้บริการน้อยกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทยังสามารถรักษาทั้งระดับรายได้และอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีก่อน โดยมีรายได้รวมจากกิจการสนามกอล์ฟในไตรมาสนี้เท่ากับ 28.42 ล้านบาท ลดลงเพียง 2.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.56 สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ มียอดรับรายได้จำนวน 13.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.83 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ ธุรกิจให้เช่าและธุรกิจบริการมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สามารถสร้างกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นให้กับกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นไปตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาว โดยสัดส่วนกำไรขั้นต้นของธุรกิจให้เช่าและธุรกิจบริการเมื่อเปรียบเทียบกับกำไรขั้นต้นทั้งหมดไม่รวมการขายที่ดินเปล่าในไตรมาสนี้ปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 34 จากสัดส่วนร้อยละ 19.5 ในไตรมาสแรกของปี 2562 สำหรับต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้ มีจำนวนเท่ากับ 719.23 ล้านบาท ลดลง 966.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57.33 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนลดลง 103.1 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 33.96 โดยค่าใช้จ่ายได้ปรับลดลงตามรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ดี อัตราการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีอัตราลดลงน้อยกว่ารายได้ที่ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทอยู่ในระหว่างดำเนินการเตรียมเปิดธุรกิจด้านสุขภาพ ทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในช่วงแรก (Pre-opening expense ) โดยคาดว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถเริ่มดำเนินธุรกิจด้านสุขภาพได้ในไตรมาสที่ 4 ของปีนี้
- ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้น 17.72 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.86 เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทยังอยู่ในระหว่างการใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2563 ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะมีผลการดำเนินการลดลง แต่จะเห็นได้ว่า แผนธุรกิจ 5 ปีของกลุ่มบริษัทที่มุ่งเน้นสร้างสมดุลรายได้ที่มั่นคงได้ช่วยลดผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ที่เกิดขึ้นในช่วงนี้ได้เป็นอย่างดี รวมถึงกลุ่มบริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และยังสามารถดำเนินการตามแผนธุรกิจที่วางไว้ได้อย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นางสุจิตา สุริโยตร )

รองกรรมการผู้จัดการ