

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 35.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.03 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 131.25 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.12 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 166.48 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 126.84 โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

หน่วย : พันบาท

ผลการดำเนินงาน :	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2563	2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ	2563	2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
รายได้	711,588	929,571	(217,983)	(23.45)	1,208,516	2,609,408	(1,400,892)	(53.69)
กำไรขั้นต้น	171,378	355,918	(184,540)	(51.85)	312,090	808,794	(496,704)	(61.41)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	24.08	38.29	(14.20)	(37.10)	25.82	31.00	(5.17)	(16.68)
ธุรกิจให้เช่าและบริการ								
รายได้	112,320	79,812	32,508	40.73	218,372	156,124	62,248	39.87
กำไรขั้นต้น	60,915	43,354	17,561	40.51	117,654	85,308	32,346	37.92
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	54.23	54.32	(0.09)	(0.16)	53.88	54.64	(0.76)	(1.40)
ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริหารอสังหาริมทรัพย์								
รายได้	22,286	40,378	(18,092)	(44.81)	60,081	80,909	(20,828)	(25.74)
กำไรขั้นต้น	2,787	16,373	(13,586)	(82.98)	18,388	33,596	(15,208)	(45.27)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	12.51	40.55	(28.04)	(69.16)	30.61	41.52	(10.92)	(26.29)
ผลการดำเนินงานโดยรวม								
รายได้จากการขายและบริการ	846,194	1,049,761	(203,567)	(19.39)	1,487,113	2,846,441	(1,359,328)	(47.76)
กำไรขั้นต้น	235,080	415,645	(180,565)	(43.44)	448,182	927,698	(479,516)	(51.69)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	27.78	39.59	(11.81)	(29.84)	30.14	32.59	(2.45)	(7.53)
รายได้รวม	878,955	1,151,091	(272,136)	(23.64)	1,545,232	2,970,715	(1,425,483)	(47.98)
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	914,018	1,013,853	(99,835)	(9.85)	1,633,250	2,699,583	(1,066,333)	(39.50)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	210,194	277,383	(67,189)	(24.22)	410,694	580,981	(170,287)	(29.31)
ต้นทุนทางการเงิน	92,287	82,670	9,617	11.63	187,530	160,189	27,341	17.07
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(35,225)	131,254	(166,479)	(126.84)	(94,970)	258,860	(353,830)	(136.69)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(4.01)	11.40	(15.41)	(135.15)	(6.15)	8.71	(14.86)	(170.53)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.03)	0.12	(0.15)		(0.09)	0.24	(0.32)	

รายได้จากการขายและบริการมีจำนวน 846.19 ล้านบาท ลดลง 203.57 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 19.4 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาสที่ 2 ของปีนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 711.59 ล้านบาท ลดลง 217.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 23.45 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 929.57 ล้านบาท เนื่องจากในไตรมาสที่ 2 ของปีก่อน มีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมพัฒนา จำนวน 439.58 ล้านบาท สำหรับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย บริษัทได้ปรับเปลี่ยนแผนงานเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ซึ่งเริ่มมาตั้งแต่ช่วงกลางเดือนมีนาคม 2563 ทั้งในด้านการปรับกลยุทธ์การขายและการสื่อสารการตลาด เพื่อนำเสนอสินค้าแบบออนไลน์ รวมถึงการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินอย่างรัดกุม ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 2 ของปีนี้ มียอดเพิ่มขึ้น 221.6 ล้านบาท จากจำนวน 489.99 ล้านบาทในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.22 และสูงกว่าไตรมาสแรกของปีนี้ถึง 214.66 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.2 อย่างไรก็ตาม จากภาวะสภาพคล่องของธุรกิจที่เริ่มตึงตัว ส่งผลให้มีการแข่งขันด้านราคารุนแรงมากขึ้นเพื่อเร่งระบายยอดเหลือขายสะสม ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นใน 6 เดือนแรกของปีนี้ ลดลงจากปกติประมาณร้อยละ 3 อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ของปีนี้ บริษัทมียอดขายเพื่อยื่นขออนุมัติเครดิตเบื้องต้น (Pre Approve) รวมกับยอดขายรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) สูงกว่ายอด ณ สิ้นปี 2562 ถึงกว่าร้อยละ 70 แต่ถึงแม้บริษัทจะมียอดจองเข้ามาจำนวนมาก การพิจารณาเพิ่มการก่อสร้างยังคงต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง เพื่อลดผลกระทบจากปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น เนื่องจากสถานการณ์ควบคุมการระบาดในต่างประเทศยังมีความไม่แน่นอนสูง รวมถึงการที่สถาบันการเงินต่างๆ เพิ่มความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อ โดยบริษัทเน้นให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลือและสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

สำหรับธุรกิจให้เช่าและบริการของกลุ่มบริษัท ยังคงมีอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสามารถช่วยลดผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวของกลุ่มบริษัทได้เป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจในปัจจุบันน้อยมาก ในไตรมาสนี้ รายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีจำนวน 99.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.36 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.07 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีรายได้จากค่าเช่าและบริการในโครงการพาร์คคอร์ท ของ บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด อีกจำนวน 11.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 8.6 สำหรับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการมีจำนวนรวม 60.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 43.35 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และยังคงสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นได้ ใกล้เคียงกับปีก่อน

3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ทำให้ธุรกิจสนามกอล์ฟ ต้องหยุดให้บริการเป็นการชั่วคราวตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2563 ถึง 2 พฤษภาคม 2563 ส่งผลให้รายได้ลดลง 15.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 53.56 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปีก่อน แต่ยอดรายได้สะสม 6 เดือน ลดลงเพียงร้อยละ 30 และจากการยกระดับมาตรฐานของธุรกิจทั้งในด้านสถานที่ การให้บริการ และเน้นให้ความสำคัญในการควบคุมการแพร่ระบาดของโรค ทำให้นักกอล์ฟมีความมั่นใจในการใช้บริการของสนาม ส่งผลให้รายได้ในเดือนมิถุนายน 2563 กลับมามากกว่าร้อยละ 70 เมื่อเปรียบเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อน รวมถึงเริ่มมียอดจองกลับมาใกล้เคียงปกติในเดือนถัดไป สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ มียอดรับรู้รายได้จำนวน 12.90 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายมุ่งเน้นการบริหารให้กับโครงการของกลุ่มบริษัท เพื่อให้มีประสิทธิภาพสูงสุด และเริ่มลดการให้บริการสำหรับโครงการนอกกลุ่ม

จากผลการดำเนินงานในแต่ละธุรกิจหลัก จะเห็นว่าแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท สามารถช่วยลดผลกระทบจากปัจจัยลบของภาวะเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน นอกจากนี้ บริษัทยังอยู่ในแผนการสร้างรายได้ด้านบริการจากธุรกิจสุขภาพเพิ่มเติมอีก โดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในช่วงปลายปีนี้ ทั้งนี้ จากวิกฤตการณ์โรคระบาดไวรัสโคโรนา-19 ทำให้การเปิดให้บริการต้องล่าช้าจากแผนการเดิมเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม จากวิกฤตการณ์ดังกล่าว กลุ่มบริษัทคาดการณ์ว่า จะเกิดความเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภค โดยจะมีแนวโน้มการดูแลสุขภาพเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจบริการด้านสุขภาพจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น เพื่อตอบสนองความกังวลเรื่องสุขภาพของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม เนื่องจากยังอยู่ในช่วงระหว่างการดำเนินการเพื่อเตรียมเปิดให้บริการ ทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในช่วงแรก (Pre-opening expense) แต่กลุ่มบริษัทก็ได้บริหารการใช้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง เพื่อให้สอดคล้องกับแผนงานที่ต้องล่าช้าออกไป ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาสที่ 2 ของปีนี้โดยรวม ลดลง 67.19 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 24.22 สำหรับต้นทุนทางการเงินในไตรมาสนี้ มีจำนวนเพิ่มขึ้นเพียง 9.62 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.63 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปีก่อน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการลงทุนในบริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.64 เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ อีกจำนวน 5.58 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การรับรู้ผลขาดทุนสะสมจนถึงสิ้นไตรมาสนี้ ได้มีจำนวนเกินเงินลงทุนแล้ว ทำให้กลุ่มบริษัทจะไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่อาจมีเพิ่มขึ้นอีก

ถึงแม้ว่าผลจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปีนี้จะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินการลดลง แต่กลุ่มบริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และยังคงสามารถดำเนินงานได้ตามแผนธุรกิจที่วางไว้ โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 2 ของปีนี้ สัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่มีรายได้ที่สม่ำเสมอและรายได้จากการให้บริการ ต่อรายได้จากการดำเนินการในทุกธุรกิจ (ไม่นับรวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่า) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.5 ณ สิ้นปี 2558 เป็นร้อยละ 30

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุธิดา สุริโยตร)

รองกรรมการผู้จัดการ