

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 68.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.06 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 35.23 ล้านบาท หรือขาดทุนต่อหุ้น 0.03 บาทของปีก่อน คิดเป็นผลขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 33.67 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 95.59 โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน :	ไตรมาส 2				หน่วย : พันบาท			
	2564	2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ	2564	2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
รายได้	400,273	711,588	(311,315)	(43.75)	848,278	1,208,516	(360,238)	(29.81)
กำไรขั้นต้น	109,067	171,378	(62,311)	(36.36)	231,155	312,090	(80,935)	(25.93)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	27.25	24.08	3.16	13.14	27.25	25.82	1.43	5.52
ธุรกิจให้เช่าและบริการ								
รายได้	83,035	112,320	(29,285)	(26.07)	157,477	218,372	(60,895)	(27.89)
กำไรขั้นต้น	42,216	60,915	(18,699)	(30.70)	78,278	117,654	(39,376)	(33.47)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	50.84	54.23	(3.39)	(6.25)	49.71	53.88	(4.17)	(7.74)
ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริหารอสังหาริมทรัพย์								
รายได้	46,508	22,286	24,222	108.69	91,117	60,081	31,036	51.66
กำไรขั้นต้น	22,668	2,787	19,881	713.35	44,639	18,388	26,251	142.76
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	48.74	12.51	36.23	289.75	48.99	30.61	18.39	60.07
ผลการดำเนินงานโดยรวม								
รายได้จากการขายและบริการ	535,784	846,194	(310,410)	(36.68)	1,107,322	1,487,113	(379,791)	(25.54)
กำไรขั้นต้น	141,849	235,080	(93,231)	(39.66)	300,319	448,182	(147,863)	(32.99)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	26.48	27.78	(1.31)	(4.70)	27.12	30.14	(3.02)	(10.01)
รายได้รวม	554,146	878,955	(324,809)	(36.95)	1,148,776	1,545,232	(396,456)	(25.66)
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	671,609	914,018	(242,409)	(26.52)	1,374,389	1,633,250	(258,861)	(15.85)
ต้นทุนขาย	393,935	611,114	(217,179)	(35.54)	807,003	1,038,931	(231,928)	(22.32)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	187,501	210,194	(22,693)	(10.80)	397,265	410,694	(13,429)	(3.27)
ต้นทุนทางการเงิน	117,757	92,287	25,470	27.60	222,986	187,530	35,456	18.91
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(68,897)	(35,225)	(33,672)	(95.59)	(171,311)	(94,970)	(76,341)	(80.38)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(12.43)	(4.01)	(8.43)	(210.24)	(14.91)	(6.15)	(8.77)	(142.64)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.06)	(0.03)	(0.03)		(0.16)	(0.09)	(0.07)	

รายได้จากการขายและบริการมีจำนวน 535.78 ล้านบาท ลดลง 310.41 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 36.68 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 2 ของปีนี้ บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 400.27 ล้านบาท ลดลง 311.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.75 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนซึ่งมีจำนวน 711.59 ล้านบาท ผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 กลับมากระปรี่รุนแรงเป็นระลอกที่ 3 ตั้งแต่เดือนเมษายนของปีนี้เป็นต้นมา และทวีความรุนแรงขึ้นเรื่อยๆ อีกทั้งหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องจากปีก่อน ซึ่งก็เป็นจากผลกระทบของสถานการณ์โรคระบาดดังกล่าว ส่งผลให้ความสามารถการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง และบางส่วนชะลอการตัดสินใจการซื้ออสังหาริมทรัพย์ออกไปก่อน

ในสถานการณ์เช่นนี้ บริษัทเน้นการเสนอสินค้าแบบออนไลน์ และได้เพิ่มกลยุทธ์การนำเสนอสินค้าโดยสร้างการรับรู้ผ่านบุคคลที่มีชื่อเสียงตรงกับกลุ่มเป้าหมายบนช่องทาง Social media ต่างๆ ควบคู่กับการสร้างความมั่นใจในมาตรการเข้าเยี่ยมชมโครงการอย่างปลอดภัย และเพิ่มกลยุทธ์การขายด้วยโปรโมชั่นที่ช่วยแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อในสภาวะความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจในช่วงนี้ อย่างไรก็ดี บริษัทสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยในช่วง 6 เดือนของปีนี้ ให้อยู่ในระดับสูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน และยังคงให้ความสำคัญในการบริหารสินค้าคงเหลือและสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้ในไตรมาสนี้จำนวน 83.04 ล้านบาท ลดลงจาก 112.32 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ของปีก่อนจำนวน 29.29 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 26.07 โดยการลดลงมีส่วนสำคัญจากการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่ คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกพรีเทรคโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เนื่องจากช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ของปีก่อน บริษัทย่อยดังกล่าวได้ขายทรัพย์สินประมาณร้อยละ 45 ของโครงการทั้งหมด เพื่อโอนเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) อย่างไรก็ดี หากเปรียบเทียบรายได้ภายหลังการขายทรัพย์สินบางส่วน บริษัทย่อยได้กลับมามีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.4 จากจำนวน 51.0 ล้านบาทในไตรมาสที่ 4 ของปีก่อนเป็น 65.45 ล้านบาทในไตรมาสนี้ ทั้งนี้ เป็นผลจากการพัฒนาพื้นที่ในโครงการที่เหลืออยู่ และสามารถเริ่มเปิดให้เช่าพื้นที่เพิ่มเติม โดยมีอัตราการเช่า (Occupancy rate) ณ สิ้นไตรมาส สูงถึงร้อยละ 90

ในไตรมาสนี้ บริษัทย่อยได้จัดตั้งบริษัทร่วมลงทุน 2 บริษัท โดยบริษัทร่วมลงทุนแห่งแรก จะดำเนินการพัฒนาโครงการที่บางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา และบริษัทร่วมลงทุนแห่งที่ 2 จะดำเนินการพัฒนาโครงการที่วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งบริษัทร่วมลงทุนทั้ง 2 แห่ง จะเริ่มพัฒนาโครงการตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ ซึ่งจะทำให้รายได้จากการให้เช่าและบริการ มีอัตราการเติบโตต่อเนื่องตามแผนธุรกิจที่วางไว้ นอกจากนี้ รายได้จากค่าเช่าและบริการในโครงการพาร์คคอร์ท ของ บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด ในไตรมาสนี้มีจำนวน 14.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 28 สำหรับธุรกิจให้เช่าและบริการของกลุ่มบริษัทไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 19

3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปีนี้ รัฐบาลได้ประกาศมาตรการเพิ่มขึ้น ซึ่งมีผลกระทบต่อรายได้ในส่วนการให้บริการเปิดสนามเพื่อแข่งขันและรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม อย่างไรก็ตาม สนามกอล์ฟ ฟลอรา วิลล์ กอล์ฟ แอนด์ คันทรีคลับ ยังคงสามารถเปิดให้บริการได้ตลอดไตรมาสที่ 2 ทำให้มีรายได้ในไตรมาสที่ 2 ของปีนี้ จำนวน 20.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปีก่อน ซึ่งต้องหยุดให้บริการตามมาตรการของรัฐเป็นการชั่วคราวจำนวน 42 วัน เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ในระลอกแรก ด้วยมาตรการการยกระดับมาตรฐานของธุรกิจทั้งในด้านการบริการ และมุ่งเน้นการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคที่เข้มงวดตามมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย (SHA) ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ทำให้นักกอล์ฟมีความมั่นใจในการใช้บริการของสนาม โดยจำนวนนักกอล์ฟในช่วง 6 เดือนของปีนี้ มีจำนวนลดลงเพียงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ซึ่งไม่มีสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค

ในส่วนของธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการเติบโตขึ้นอย่างมากตั้งแต่ช่วงปลายปีที่แล้ว มียอดรับรู้อยู่ในไตรมาสที่จำนวน 25.62 ล้านบาทเพิ่มขึ้นถึงกว่าร้อยละ 200 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากการบริหารทรัพย์สินในกองทรัสต์ ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และรายได้จากการจัดการกองทุนทรัสต์ของ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผลให้กำไรขั้นต้นของธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 12.69 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงถึงร้อยละ 61 ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์นับเป็นอีกหนึ่งธุรกิจของกลุ่มบริษัทที่ไม่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค

4) ธุรกิจบริการด้านสุขภาพ

แม้ว่าวิกฤตการณ์โรคระบาดไวรัสโคโรนา-19 จะทำให้การเปิดประเทศเพื่อรับลูกค้าต่างชาติยังไม่สามารถดำเนินการได้ กลุ่มบริษัทได้ปรับกลยุทธ์เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าภายในประเทศมากขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาสที่ผ่านมา มีการเสนอขายแพคเกจรายปีสำหรับสมาชิก รวมถึงการเสนอแพคเกจการเข้าพักและดูแลสุขภาพแบบรายวันในราคาพิเศษสำหรับลูกค้าภายในประเทศ นอกจากนี้ ได้มีการใช้สื่อประชาสัมพันธ์นำเสนอโครงการสู่สาธารณชนอย่างต่อเนื่องทั้งสื่อสิ่งพิมพ์และสื่อดิจิทัล การเข้าร่วมออกบูธประชาสัมพันธ์ในงานมหกรรมต่างๆ ที่จัดขึ้น ทั้งโดยภาครัฐ เช่น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และภาคเอกชน นอกจากนี้ยังมีการทำการตลาดร่วมกับคู่ค้าที่สำคัญๆ อาทิเช่น กลุ่มโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ และกลุ่มลูกค้าจากเครือไมเนอร์ กรุ๊ป มีผลให้การตอบรับในการใช้บริการเติบโตขึ้นแม้จะมีการปิดให้บริการเนื่องจากสถานการณ์โควิดเป็นบางช่วงก็ตาม โดยเฉพาะการให้บริการที่เกี่ยวกับการเสริมสร้างภูมิคุ้มกันของกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศในประเทศไทย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้เน้นการควบคุมและวางแผนค่าใช้จ่ายอย่างระมัดระวังเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในช่วงนี้ แต่เนื่องจากกลุ่มบริษัทต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของธุรกิจ จากค่าเสื่อมราคาของสถานที่และเครื่องมืออุปกรณ์ตามการใช้งานที่กลุ่มบริษัทได้จัดเตรียมเพื่อให้บริการอย่างครบวงจร ดังนั้น แม้ในช่วงที่ยังไม่สามารถเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ กลุ่มบริษัทยังคงต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามมาตรฐานบัญชีซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทแล้ว อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมั่นใจในศักยภาพของธุรกิจบริการด้านสุขภาพ เมื่อมีการเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวแบบเต็มรูปแบบตามยุทธศาสตร์ชาติ และตามแนวทางการประชาสัมพันธ์ของภาครัฐ

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้ มีจำนวนเท่ากับ 671.61 ล้านบาท ลดลง 242.41 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.52 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้จะมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายจากธุรกิจ สุขภาพเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนลดลง 22.69 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.80 ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้น 25.47 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.6 เปรียบเทียบจากช่วงเดียวกันของปีก่อน จากที่กลุ่มบริษัทได้ใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ตาม แผนการปรับโครงสร้างรายได้ในช่วงที่ผ่านมา และกลุ่มบริษัทยังคงเน้นการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจมากกว่าการลดภาระหนี้สิน

สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ถึงแม้กลุ่มบริษัทจะมีผลการดำเนินการขาดทุน แต่กลุ่มบริษัทยังคงสามารถ ปรับลดค่าใช้จ่าย และควบคุมต้นทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม มีผลให้ผลขาดทุนในไตรมาสนี้ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ไตรมาสแรกของปี อีกทั้งมีหลายธุรกิจช่วยลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ที่เกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังเชื่อมั่นว่าจะสามารถดำเนินการตามแผนธุรกิจที่วางไว้ได้อย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุจิตา สุริโยตร)
รองกรรมการผู้จัดการ