

ที่ บช. 016/2560

วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 34.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.04 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 53.12 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.05 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรลดลงจำนวน 18.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.48 โดยมีรายละเอียดประกอบดังนี้

	2560	2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
<b>หน่วย : พันบาท</b>				
<b>ผลการดำเนินงาน : ไตรมาส 3</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	577,164	648,457	(71,293)	(10.99)
รายได้รวม	702,991	717,366	(14,375)	(2.00)
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	662,055	663,759	(1,704)	(0.26)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	151,667	146,849	4,818	3.28
ต้นทุนทางการเงิน	59,602	42,429	17,173	40.47
กำไรขั้นต้น	220,013	254,702	(34,689)	(13.62)
กำไรสุทธิ	34,805	53,122	(18,317)	(34.48)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.69	35.94	(2.24)	(6.24)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	4.95	7.41	(2.45)	(33.14)
<b>บาทต่อหุ้น</b>				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.04	0.05	(0.01)	

รายการสำคัญที่ทำให้มีผลการดำเนินงานลดลง เมื่อเทียบกับผลกำไรในงวดเดียวกันของปีก่อนมีดังนี้

- (1) รายได้รวมมีจำนวน 702.99 ล้านบาท ลดลง 14.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2 โดยรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่
  - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนลดลง 71.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.99 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ทั้งนี้ บริษัทมียอดการขายสูงกว่า 2 ไตรมาสที่ผ่านมา และสูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แต่เนื่องจากยอดจองส่วนใหญ่เกิดขึ้นในช่วงปลายไตรมาส ซึ่งจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในไตรมาสหน้า

- รายได้จากการให้เช่าและบริการ ของบริษัทและกลุ่มบริษัทมีรายได้รับรู้ในไตรมาสที่จำนวน 50.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 37.12 ล้านบาท ของช่วงเดียวกันในปีก่อน จำนวน 13.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.7 โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน กำไรขั้นต้นจากธุรกิจนี้โดยรวมเท่ากับ 23.37 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 63.28 เป็นร้อยละ 46.39 เนื่องจากมีอาคารที่ก่อสร้างเสร็จเพิ่มขึ้น และอยู่ในช่วงเริ่มนำเสนอพื้นที่เช่าใหม่ต่อลูกค้า แต่ต้องเริ่มตัดค่าเสื่อมราคาสิทธิการเช่าตามมาตรฐานบัญชี อย่างไรก็ตาม รายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นในระยะยาว
- (2) บริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 662.05 ล้านบาท ลดลง 1.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.26 โดยลดลงในอัตราที่ต่ำกว่ารายได้รวมที่ลดลง เนื่องจากกลุ่มบริษัทต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายจากต้นทุนทางการเงินสำหรับธุรกิจที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะสามารถรับรู้รายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาวเมื่อโครงการทยอยแล้วเสร็จ

บริษัทมีผลการดำเนินงานสะสมเก้าเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2560 ตามรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท				
ผลการดำเนินงาน : 9 เดือน	2560	2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,762,247	1,769,708	(7,461)	(0.42)
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	586,825	606,698	(19,873)	(3.28)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.30	34.28	(0.98)	(2.87)
<b>ธุรกิจให้เช่าและบริการ</b>				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	142,456	89,623	52,833	58.95
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	75,891	51,291	24,600	47.96
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	53.27	57.23	(3.96)	(6.91)
<b>ผลการดำเนินงานโดยรวม</b>				
รายได้จากการขายและบริการ	1,978,993	1,930,642	48,351	2.50
กำไรขั้นต้น	695,372	692,362	3,010	0.43
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	35.14	35.86	(0.72)	(2.02)
รายได้รวม	2,062,058	2,004,317	57,741	2.88
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	1,964,416	1,805,068	159,348	8.83
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	481,877	402,413	79,464	19.75
ต้นทุนทางการเงิน	160,371	97,132	63,239	65.11
กำไรสุทธิ	85,440	193,946	(108,506)	(55.95)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	4.14	9.68	(5.53)	(57.18)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.09	0.20	(0.11)	

บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการใน 9 เดือนแรกของปี 2560 จำนวน 1,978.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 48.35 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 1,930.64 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจโดยรวมเท่ากับ 695.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.01 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.43

ธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 1,762.25 ล้านบาท ใกล้เคียงกับ 1,769.71 ล้านบาทของช่วง 9 เดือนแรกในปีก่อน โดยมีจำนวนลดลงเพียง 7.46 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.42 จะเห็นว่าบริษัทยังคงรักษาระดับยอดขายได้ใกล้เคียงกับปีก่อน แม้จะไม่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ กรณีลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 แต่ทั้งนี้ จากที่อัตรากำไรขั้นต้นของ 9 เดือนแรกในปีนี้ ต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นในช่วงเดียวกันของปีก่อนเล็กน้อย เนื่องจากมียอดขายจากโครงการที่บริษัทจำเป็นต้องปรับปรุงโครงการให้เหมาะสมเพื่อเร่งยอดขาย ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมทุกโครงการต่ำลงในช่วงนี้ อย่างไรก็ดี บริษัทยังคงมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ใน 9 เดือนแรก จำนวน 586.83 ล้านบาท ลดลง 19.87 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.87 เมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปี 2559

(2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้ใน 9 เดือนแรกจำนวน 142.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 89.62 ล้านบาท ของช่วงเดียวกันในปีก่อน จำนวน 52.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.95 โดยมากกว่าร้อยละ 90 มาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ของบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทพรอสเพค”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ทำให้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการรวมเท่ากับ 75.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.60 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.96 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 51.29 ล้านบาท

บริษัทพรอสเพค มีอัตราการเติบโตของรายได้จากการให้เช่าและบริการสูงถึงร้อยละ 68.7 โดยเพิ่มขึ้นจาก 76.56 ล้านบาทเป็น 129.17 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ 9 เดือนแรกของปีก่อน และอัตรากำไรขั้นต้นยังคงอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 51.1 บริษัทพรอสเพคมีพื้นที่สิทธิการเช่าโดยรวมที่สามารถสร้างคลังสินค้า/โกดัง เพื่อเช่าทั้งหมดโดยประมาณ 350 ไร่ ภายหลังจากที่บริษัทเข้าลงทุนในบริษัทพรอสเพค ในไตรมาส 4 ของปี 2558 ทำให้บริษัทพรอสเพค สามารถมีเงินทุนขยายพื้นที่การก่อสร้างคลังสินค้า/โรงงาน จากปี 2558 ที่มีร้อยละ 21.50 เพิ่มเป็นร้อยละ 43.35 ของพื้นที่โดยรวมปัจจุบัน มีพื้นที่ปล่อยเช่าได้ 114,775 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2558 ที่มีพื้นที่ปล่อยเช่าได้ 67,569 ตารางเมตร อัตราการเช่า (Occupancy rate) อยู่ในระดับร้อยละ 85-89 ทำให้สัดส่วนรายได้จากให้เช่าและบริการรวม เทียบกับรายได้ทุกประเภทของกลุ่มบริษัท เพิ่มจากร้อยละ 0.9 ในปี 2558 เป็นร้อยละ 7.2 เมื่อสิ้นไตรมาส 3 ของปีนี้ อย่างไรก็ดี บริษัทพรอสเพค ยังคงต้องใช้เงินทุนเพื่อการพัฒนาพื้นที่ส่วนที่เหลือ เพื่อเป็นคลังสินค้า/โรงงาน ให้เช่าและบริการ ให้เต็มพื้นที่อีกประมาณ 3 ปี เป็นผลให้กลุ่มบริษัทยังมีภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินไปอีกระยะหนึ่ง ซึ่งหากสามารถเพิ่มสัดส่วนรายได้จากให้เช่าและบริการได้อย่างต่อเนื่อง จะทำให้โครงสร้างรายได้ของกลุ่มมีความมั่นคงในระยะยาว

นอกเหนือจากรายได้จากการให้เช่าและบริการ บริษัทพรอสเพค ยังมีรายได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวนหนึ่งด้วย

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการพาร์คคอร์ท ของบริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งเริ่มโครงการตั้งแต่ช่วงปลายปี 2559 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อเช่าและเพื่อขายระดับไฮเอนด์ (Hi-end) อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูง มีทั้งหมด 3 โซน ปัจจุบันการก่อสร้างโครงการในโซนแรกใกล้จะแล้วเสร็จ และคาดว่าจะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2560 เป็นต้นไป และจะเริ่มดำเนินงานในโซนถัดไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งทำให้บริษัทจำเป็นต้องรับรู้ต้นทุนและค่าใช้จ่ายทางการเงินในระยะแรก แต่โครงการดังกล่าว จะทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้ทั้งจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งจะช่วยเพิ่มสัดส่วนประเภทรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับกลุ่มบริษัทอีกทางหนึ่งด้วย

### (3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับช่วง 9 เดือนแรก 2560 มีจำนวน รวมเท่ากับ 74.29 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 71.31 ล้านบาท ในด้านการบริหารธุรกิจสนามกอล์ฟ บริษัทอยู่ในระหว่างการก่อสร้างคลับเฮ้าส์ใหม่ ในบริเวณสนามกอล์ฟ โดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในช่วงต้นปี 2561 การดำเนินการดังกล่าว จะเป็นการยกระดับความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ ให้ทั้งธุรกิจสนามกอล์ฟซึ่งมีการแข่งขันสูง เพื่อให้ตอบโจทย์ความต้องการการใช้งานของลูกค้ามากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะสามารถเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟให้สูงขึ้น รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ ประกอบด้วย รายได้ค่ากรีนฟี รายได้จากการให้เช่ารถกอล์ฟ รวมถึงรายได้จากร้านอาหารและเครื่องดื่ม ในปัจจุบัน มีอัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมประมาณร้อยละ 40 ซึ่งนอกจากจะเพื่อเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟแล้ว ยังจะช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ และศักยภาพโครงการของบริษัท ซึ่งยังมีอีกจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวอีกด้วย

ในช่วงเก้าเดือนแรกของปีนี้ กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 2,062.06 บาท เพิ่มขึ้น 57.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.88 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ดี ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวนเพิ่มขึ้น 159.35 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร มีจำนวนเพิ่มขึ้น 79.46 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.75 จากเหตุผลที่มีมาตรการส่งเสริมจากภาครัฐ ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายของปี 2559 ต่ำกว่าปกติ รวมถึงในปีบริษัทได้ลงทุนเพิ่มเพื่อพัฒนาการก่อสร้างและแบบบ้านให้ทันสมัย อีกทั้งได้จัดสรรค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับส่วนกลางของแต่ละโครงการเพิ่มสูงขึ้น เพื่อต้องการรักษาภาพลักษณ์ของโครงการและเพิ่มคุณภาพการให้บริการแก่ลูกค้า ซึ่งจะทำให้โครงการของบริษัทเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าในระยะยาว ทั้งในด้านคุณภาพการก่อสร้าง รูปแบบบ้าน และรวมถึงบริการหลังการขายด้วย จากที่บริษัทได้จัดตั้งบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในช่วงปลายปี 2558 ก็เพื่อมุ่งเน้นพัฒนาบริการด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น โดยจัดให้มีพนักงานที่มีความชำนาญและเข้าใจธุรกิจ

จากที่บริษัทได้วางกลยุทธ์กระจายความเสี่ยงของธุรกิจไปสู่ธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอ และอยู่ในช่วงที่ต้องใช้เงินลงทุนเพื่อยกระดับภาพลักษณ์ของกลุ่มบริษัทให้ดีขึ้นในวงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลดีต่อธุรกิจของทั้งกลุ่มในระยะยาว ทำให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินอยู่ในระดับสูง เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน มีผลให้กำไรสุทธิสะสม 9 เดือนแรกของปีนี้ลดลง 108.51 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 55.95

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นางสุธิดา สุริโยตร )  
รองกรรมการผู้จัดการ