

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 233.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.24 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 350.79 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.35 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรลดลงจำนวน 117.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.51 โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ผลการดำเนินงานประจำปี	2560	2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,765,321	2,647,552	117,769	4.45
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	904,529	896,131	8,399	0.94
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	32.71	33.85	(1.14)	(3.36)
ธุรกิจให้เช่าและบริการ				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	195,894	129,848	66,046	50.86
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	107,139	67,739	39,400	58.16
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	54.69	52.17	2.52	4.84
ผลการดำเนินงานโดยรวม				
รายได้จากการขายและบริการ	3,064,495	2,870,863	193,633	6.74
กำไรขั้นต้น	1,058,006	1,006,730	51,277	5.09
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	34.52	35.07	(0.54)	(1.55)
รายได้รวม	3,264,365	3,081,285	183,080	5.94
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	3,012,725	2,721,688	291,037	10.69
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	702,236	595,648	106,588	17.89
ต้นทุนทางการเงิน	222,087	147,464	74,623	50.60
กำไรสุทธิ	233,251	350,794	(117,543)	(33.51)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	7.15	11.38	(4.24)	(37.24)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.24	0.35	(0.11)	

ธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมียอดขายจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักเพิ่มขึ้น เท่ากับ 117.77 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.45 โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 2,765.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2,647.55 ล้านบาทในปีก่อน นอกเหนือจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบแล้ว ในช่วงปลายปีกลุ่มบริษัทได้เริ่มรับรู้รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมในโครงการพาร์คคอร์ทจำนวนหนึ่ง และมียอดรอโอนกรรมสิทธิ์ที่จะเริ่มทยอยรับรู้รายได้ในปีถัดไป แต่เนื่องจากในปีนี้อยู่มียอดขายจากโครงการที่บริษัทจำเป็นต้องปรับปรุงโครงการให้เหมาะสมเพื่อเร่งยอดขาย ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นในปีนี้อยู่ต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของปีก่อนเล็กน้อย อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้อยู่จำนวน 904.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.94 เมื่อเทียบกับปี 2559

(2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้ในปีนี้อยู่จำนวน 195.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 129.85 ล้านบาท จำนวน 66.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.86 ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำให้กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการรวมเท่ากับ 107.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 39.40 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 58.16 จากปีก่อนซึ่งมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 67.74 ล้านบาท นอกจากนี้ โครงการพาร์คคอร์ท ของบริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมทั้งเพื่อเช่าและเพื่อขาย ก็สามารถเริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าและบริการตั้งช่วงปลายปี ซึ่งทั้ง 2 โครงการจะทำให้กลุ่มบริษัทสามารถเพิ่มสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าและบริการได้อย่างต่อเนื่อง

(3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ มีจำนวน รวมเท่ากับ 81.27 ล้านบาท เพิ่มจากปีก่อนซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 71.74 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 7.48 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 27.3 ในช่วงปี 2560 บริษัทได้ใช้เงินลงทุนในการก่อสร้างคลับเฮ้าส์ใหม่ เพื่อเป็นการยกระดับความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ ทั้งในส่วนการให้บริการสนามกอล์ฟและร้านอาหาร ซึ่งนอกจากจะเพื่อเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟแล้ว ยังจะช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ และศักยภาพโครงการของบริษัท ซึ่งยังมีอีกจำนวนมากในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ ได้เริ่มเปิดให้บริการแล้วตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ 2561

จากผลการดำเนินงานในแต่ละธุรกิจหลัก จะเห็นว่ากลุ่มบริษัทยังมีอัตราการเติบโตของยอดขายในทุกธุรกิจ รวมทั้งสามารถเพิ่มกำไรขั้นต้นได้สูงขึ้น โดยเฉพาะในธุรกิจให้เช่าและบริการ ซึ่งเริ่มมีสัดส่วนรายได้เพิ่มขึ้นอย่างสำคัญ แต่เนื่องจากในปี 2560 ยังเป็นช่วงเวลาของการยกระดับธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ และเป็นช่วงเริ่มการดำเนินแผนงานการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่ม

บริษัท เพื่อให้มีสัดส่วนรายได้ที่สม่ำเสมอ (Recurring income) เพิ่มขึ้น จึงทำให้กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ประกอบด้วย

1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 106.59 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.89 ในส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย มีจำนวนสูงขึ้นตามยอดขายที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อยอดขายโดยรวมในปี 2560 มีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2559 (ปี 2559 เท่ากับร้อยละ 8.2 / ปี 2560 เท่ากับร้อยละ 9.1) เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงแรก สำหรับโครงการแนวราบที่เปิดใหม่ในปี 2560 จำนวน 5 โครงการ และยังมีโครงการพาร์ค คอร์ท ที่เริ่มเปิดตัวโครงการในช่วงปลายปี

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 63.66 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารกับยอดขายโดยรวมคิดเป็นร้อยละ 13.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน (ปี 2559 เท่ากับร้อยละ 12.6 / ปี 2560 เท่ากับร้อยละ 13.9) เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพโครงการ และสาธารณูปโภค เพื่อรักษาสภาพโครงการ ให้พร้อมส่งมอบในการจัดตั้งนิติบุคคล รวมทั้งบริษัทเพิ่มความสำคัญด้านการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง และการรักษาความปลอดภัยให้เหมาะสมมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มคุณภาพการให้บริการหลังการขาย ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของบริษัทและโครงการ รวมถึงจะช่วยสร้างยอดขายอย่างต่อเนื่องได้ในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรและกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มมูลค่าสินค้าและสามารถส่งมอบบริการที่ดีให้กับลูกค้า ในปี 2560 บริษัทจึงมีค่าใช้จ่ายเพื่อการดำเนินการดังกล่าวเพิ่มขึ้น ประกอบด้วย การเพิ่มงบประมาณด้านการจัดอบรม เพิ่มทักษะให้กับพนักงานให้มีโอกาสได้ทำงานร่วมกับผู้เชี่ยวชาญจากภายนอก อาทิ ด้านการตลาด เทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย บัญชี และการบริหารความเสี่ยง รวมถึงได้เพิ่มงบการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ทั้งในด้าน Hardware และ Software เพื่อพัฒนากระบวนการทำงาน และบุคลากร ให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น ให้พร้อมรองรับการแข่งขันทางธุรกิจ และจะสามารถลดต้นทุนการดำเนินงานในระยะยาว อีกทั้งบริษัทยังได้เพิ่มค่าใช้จ่ายด้านผลตอบแทน และสวัสดิการพนักงาน เพื่อเพิ่มขวัญและกำลังใจในการทำงาน และรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพ ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถสรรหาบุคลากรที่มีศักยภาพเข้าร่วมงานกับบริษัทได้

2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

บริษัทได้วางกลยุทธ์การเติบโต ในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย โดยยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวราบให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกัน ก็ได้วางแผนการเพิ่มสัดส่วนรายได้ไปสู่ธุรกิจที่สามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับบริษัทในระยะยาวอีกด้วย ทั้งนี้ เพื่อปรับโครงสร้างสัดส่วนรายได้ของกลุ่ม

บริษัทให้มีความแข็งแกร่ง ดังนั้นในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทได้ใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจที่มีรายได้จากให้เช่าและบริการ ประกอบด้วย การเข้าลงทุนในบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน และโครงการพาร์คคอร์ท ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อเช่าและเพื่อขายระดับไฮเอนด์ (Hi-end) ของบริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด รวมถึงการลงทุนสร้างคลับเฮ้าส์ใหม่ในธุรกิจสนามกอล์ฟ จึงเป็นผลให้ในปี 2560 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 222.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74.62 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

ในปี 2560 บริษัทเริ่มมีสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่น ต่อรายได้จากการดำเนินงานรวม เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9.8 สูงขึ้นจากร้อยละ 2.7 ในปี 2558 สำหรับผลการดำเนินงานในปี 2560 กลุ่มบริษัทยังคงมีกำไรสุทธิจากการดำเนินการจำนวน 233.25 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุธิดา สุริโยตร)
รองกรรมการผู้จัดการ