

ที่ บข. 003/2561

วันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 44.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.04 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 26.62 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.03 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 17.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.11 โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1	2561	2560	หน่วย : พันบาท	
			เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,170,702	583,082	587,620	100.78
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	331,824	212,644	119,180	56.05
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	28.34	36.47	(8.12)	(22.28)
<b>ธุรกิจให้เช่าและบริการ</b>				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	57,760	42,917	14,843	34.59
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	32,219	24,074	8,145	33.83
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	55.78	56.09	(0.31)	(0.56)
<b>ผลการดำเนินงานโดยรวม</b>				
รายได้จากการขายและบริการ	1,258,609	651,260	607,349	93.26
กำไรขั้นต้น	378,161	247,761	130,400	52.63
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.05	38.04	(8.00)	(21.02)
รายได้รวม	1,272,735	672,057	600,678	89.38
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	1,222,945	643,949	578,996	89.91
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	257,018	165,350	91,668	55.44
ต้นทุนทางการเงิน	72,753	49,709	23,044	46.36
กำไรสุทธิ	44,483	26,619	17,864	67.11
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	3.50	3.96	(0.47)	(11.76)
<b>กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)</b>	<b>0.04</b>	<b>0.03</b>	<b>0.01</b>	

รายการสำคัญที่ทำให้ผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับผลกำไรในงวดเดียวกันของปีก่อนมีดังนี้

- 1) รายได้จากการขายและบริการมีจำนวน 1,258.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 607.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.26 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย
  - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเพิ่มขึ้น 587.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.78 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดยมีสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 632.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 580.47 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นผลจากการปรับตัวที่ดีขึ้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 4 ของปีก่อน และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยังไม่ปรับตัวสูงขึ้นมาก สำหรับไตรมาสนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเท่ากับร้อยละ 33 ซึ่งอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของปีก่อน นอกจากนี้ ยังมีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินส่วนรอพัฒนาบางส่วน ของบริษัท มั่นคง ลีฟวิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 537.88 ล้านบาท
  - รายได้จากการให้เช่าและบริการในไตรมาสนี้ มียอดรับรู้จำนวน 57.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.84 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.59 สัดส่วนรายได้ส่วนใหญ่จำนวน 51.22 ล้านบาท เป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และกลุ่มบริษัทยังได้เริ่มรับรู้รายได้จากค่าเช่าและบริการในโครงการพาร์คคอร์ท ของ บริษัท มั่นคง ลีฟวิ้ง จำกัด อีกส่วนหนึ่งด้วย ซึ่งจะทำให้กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่สม่ำเสมอ (Recurring income) เพิ่มขึ้น ตามแผนงานการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท โดยกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการในไตรมาสนี้มีจำนวนรวม 32.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 24.07 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.83 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
  - รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ มีจำนวนเท่ากับ 23.24 ล้านบาท เพิ่มจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 19.96 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 เป็นผลจากการเปิดให้บริการคลับเฮ้าส์ใหม่ ซึ่งช่วยยกระดับความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ ทั้งในส่วนการให้บริการสนามกอล์ฟและร้านอาหาร ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2561 ทำให้มียอดจำนวนนักกอล์ฟและลูกบ้านในโครงการใกล้เคียงเข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ก็มียอดรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นเช่นกัน
- 2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้ มีจำนวนเท่ากับ 1,222.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 579 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.91 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย
  - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 91.67 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.44 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้า และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม หาก

พิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการ สำหรับไตรมาส  
นี้ มีสัดส่วนร้อยละ 20.4 ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 25.4

- ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้น 23.04 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.36 เปรียบเทียบจาก  
ช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ทั้งนี้ มีสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริหารเท่ากับร้อยละ 5.8 ลดลง  
จากปีก่อนซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 7.6

ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2561 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นสูงกว่าจำนวนต้นทุนและ  
ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทำให้มีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 17.86  
ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.11

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นางสุธิดา สุริโยตร )  
รองกรรมการผู้จัดการ