

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 126.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.13 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 24.02 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.02 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 102.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 426.44 โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	2561	2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ผลการดำเนินงาน : ไตรมาส 2				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,235,799	602,001	633,798	105.28
รายได้รวม	1,374,128	687,009	687,119	100.02
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	1,243,461	658,411	585,050	88.86
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	217,667	164,859	52,808	32.03
ต้นทุนทางการเงิน	70,310	51,060	19,250	37.70
กำไรขั้นต้น	416,712	227,598	189,114	83.09
กำไรสุทธิ	126,434	24,017	102,417	426.44
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.29	33.73	(2.44)	(7.23)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	9.20	3.50	5.71	163.20
บาทต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.13	0.02	0.10	

รายการสำคัญที่ทำให้มีผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับผลกำไรในงวดเดียวกันของปีก่อนมีดังนี้

- 1) รายได้จากการขายและบริการมีจำนวน 1,331.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 656.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 97.35 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย
 - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 1,235.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 633.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 105.28 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกับปีก่อน โดยมีสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 673.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 167.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 505.59 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นผลจากการปรับตัวที่ดีขึ้นของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับโครงการที่เปิดตัวใหม่ของบริษัทอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ได้รับการพัฒนาการออกแบบบ้านและโครงการ ทั้ง

ในส่วนรูปแบบ การเพิ่มอุปกรณ์อำนวยความสะดวกและการใช้งาน แต่ยังคงรักษาระดับราคาให้เหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้า ทำให้สามารถตอบโจทยความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี สำหรับไตรมาสนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เท่ากับร้อยละ 35.2 สูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของปีก่อนซึ่งมีอัตราร้อยละ 31 นอกจากนี้ ยังมีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินส่วนรอพัฒนาอีกจำนวน 562.51 ล้านบาท

- รายได้จากการให้เช่าและบริการในไตรมาสนี้ มียอดรับรู้จำนวน 62.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.95 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.34 รายได้ส่วนใหญ่มาจากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟรียเทคโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เช่าเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจนี้เพิ่มจากประมาณ 17 ล้านบาทต่อไตรมาสในช่วงปลายปี 2558 ที่บริษัทเริ่มเข้าลงทุน เป็นมีรายได้สูงกว่า 50 ล้านบาทต่อไตรมาสในปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 115,000 ตารางเมตรในปัจจุบัน และอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เช่าเพิ่มอีก 39,000 ตารางเมตรในปีนี้ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้เริ่มรับรู้รายได้จากค่าเช่าและบริการในโครงการพาร์คคอร์ท ของ บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด อีกส่วนหนึ่งด้วย ทำให้กลุ่มบริษัทจะมีรายได้ที่สม่ำเสมอ (Recurring income) เพิ่มขึ้น ตามแผนงานการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท โดยกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการในไตรมาสนี้มีจำนวนรวม 33.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 28.44 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.39 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 53.3
 - รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ มีจำนวนเท่ากับ 26.21 ล้านบาท เพิ่มจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 18.48 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 41.8 เป็นผลจากการเปิดให้บริการคลับเฮ้าส์ใหม่ ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2561 โดยได้ปรับโฉมและเปลี่ยนภาพลักษณ์ใหม่ เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานการให้บริการทั้งในธุรกิจสนามกอล์ฟ และร้านอาหาร เป็นผลให้บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นทั้ง ค่ากรีนฟี ค่าบริการรถกอล์ฟ และค่าบริการร้านอาหาร สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ก็มียอดรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นเช่นกัน
- 2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้ มีจำนวนเท่ากับ 1,243.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 585.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 88.86 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 52.81 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.03 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการ สำหรับไตรมาสนี้ มีสัดส่วนร้อยละ 16.3 ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 24.4
 - ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้น 19.25 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.7 เปรียบเทียบจากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ทั้งนี้ มีสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการเท่ากับร้อยละ 5.3 ลดลงจากปีก่อนซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 7.6

สำหรับผลการดำเนินงานสะสมหกเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	2561	2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ผลการดำเนินงานสะสม 6 เดือน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,406,501	1,185,083	1,221,418	103.07
รายได้รวม	2,646,863	1,359,066	1,287,797	94.76
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	2,466,406	1,302,360	1,164,046	89.38
กำไรขั้นต้น	794,873	475,359	319,514	67.22
กำไรสุทธิ	170,917	50,636	120,281	237.54
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.69	35.85	(5.16)	(14.40)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	6.46	3.73	2.73	73.31
บาทต่อหุ้น				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.17	0.05	0.12	

ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 2,646.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,287.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.76 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยรายได้จากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทเพิ่มขึ้น 1,221.42 ล้านบาท และจากแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท ซึ่งได้เพิ่มการลงทุนในธุรกิจการให้เช่าและบริการในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทได้เริ่มทยอยรับรู้รายได้จากธุรกิจการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วง 6 เดือนแรกของปีนี้ มีจำนวน 119.88 ล้านบาท เพิ่มจาก 92.08 ล้านบาท ของช่วงเดียวกันในปีก่อน จำนวน 27.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.18 ในส่วนของกำไรขั้นต้นของทุกธุรกิจมีจำนวนเพิ่มขึ้น 319.51 ล้านบาท เป็นผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับช่วง 6 เดือนแรกในปีนี้ เท่ากับ 170.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 120.28 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 237.54

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุธิดา สุริโยคร)

รองกรรมการผู้จัดการ