

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20  
เรียนกรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 1.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.001 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 34.81 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.035 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรลดลงจำนวน 33.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 96.01 สำหรับช่วง 9 เดือนของปี 2561 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 172.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.87 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.67 โดยมีกำไรสุทธิต่อหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.086 บาทเป็น 0.174 บาท โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2561	2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ	2561	2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
หน่วย: ล้านบาท								
<b>ผลการดำเนินงาน :</b>								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	633,094	577,164	55,930	9.69	3,039,595	1,762,247	1,277,348	72.48
รายได้รวม	755,838	702,991	52,847	7.52	3,402,701	2,062,058	1,340,643	65.01
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	746,891	662,055	84,836	12.81	3,213,297	1,964,416	1,248,881	63.58
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	208,270	151,667	56,603	37.32	682,955	481,877	201,078	41.73
ต้นทุนทางการเงิน	74,294	59,602	14,692	24.65	217,357	160,371	56,986	35.53
กำไรขั้นต้น	278,414	220,013	58,401	26.54	1,073,287	695,372	377,915	54.35
กำไรสุทธิ	1,389	34,805	(33,416)	(96.01)	172,306	85,440	86,866	101.67
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	37.99	33.69	4.30	12.76	32.30	35.14	(2.84)	(8.08)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	0.18	4.95	(4.77)	(96.29)	5.06	4.14	0.92	22.21
<b>บาทต่อหุ้น</b>								
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.001	0.035	(0.034)		0.174	0.086	0.088	

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2561 มีรายการสำคัญที่ทำให้มีผลการดำเนินงานแตกต่าง เมื่อเทียบกับผลกำไรในงวดเดียวกันของปีก่อนมีดังนี้

- 1) รายได้รวมจากการขายและบริการมีจำนวน 732.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.22 โดยมีรายได้จากธุรกิจที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย
  - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 633.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.93 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.69 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน สำหรับไตรมาสนี้ มียอดรับรู้รายได้ต่ำกว่า 2 ไตรมาสต์ที่ผ่านมา โดยในครึ่งปีแรกบริษัทสามารถนำเสนอสินค้าที่พร้อมโอนและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า เป็นผลให้มียอดขายและยอดโอนสูงกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ และสามารถปิดบางโครงการได้ ในไตรมาสที่ 3 หลายโครงการมีสินค้าไม่เพียงพอกับยอดจอง ซึ่งเป็นช่วงเริ่มเปิดตัวโครงการใหม่ และโครงการเดิมอยู่ระหว่างเร่งงานก่อสร้างเพิ่มเติม โดยในไตรมาสนี้ มียอด

จงเป็นที่น่าพอใจในหลายโครงการ และจะสามารถรับรู้เป็นรายได้ในไตรมาสถัดไป อย่างไรก็ตาม รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบสำหรับไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ จำนวน 588.39 ล้านบาท ยังคงสูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจำนวน 13.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.39 นอกจากนี้ ยังได้รับรู้รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมในโครงการพาร์คคอร์ท จำนวน 44.7 ล้านบาท ทำให้อัตรากำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในไตรมาสนี้สูงถึงร้อยละ 36.2

- รายได้จากค่าเช่าและบริการ มียอดรับรู้รายได้ในไตรมาสนี้ จำนวน 62.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.52 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.85 ส่วนใหญ่เป็นรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟริเทรค โซน จำนวน 52.43 ล้านบาท สูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจำนวน 6.12 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 13.21 และสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าร้อยละ 50 อย่างต่อเนื่อง อีกส่วนหนึ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการในโครงการพาร์คคอร์ท สำหรับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการในไตรมาสนี้มีจำนวนรวม 33.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.43 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.62
- รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน มีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.68 และมีอัตราการเพิ่มสูงขึ้นในทุกไตรมาส นับตั้งแต่มีการเปิดให้บริการคลับเฮาส์ใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ฮิวส์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้ง เพื่อให้บริการด้านการบริหารจัดการอาคารและอสังหาริมทรัพย์ แม้จะยังมีสัดส่วนรายได้ไม่มากนัก แต่ก็มีแนวโน้มรายได้เพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด และยังช่วยเสริมงานด้านบริการโครงการให้กับธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ได้เป็นอย่างดี

2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้ มีจำนวนเท่ากับ 746.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 84.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.81 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 56.60 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.32
  - ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 21.33 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ ร้อยละ 11.2 สูงขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 9.3 ในไตรมาสนี้ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเพื่อส่งเสริมการขายในโครงการที่เปิดใหม่ และเพื่อกระตุ้นยอดขายในโครงการปัจจุบัน
  - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวนสูงขึ้น 35.28 ล้านบาท ประมาณร้อยละ 50 มาจากค่าใช้จ่ายเป็นรายการที่เกิดขึ้นเฉพาะในไตรมาส 3 ของปีนี้ ประกอบด้วย

- 1) ค่าใช้จ่ายจากการส่งมอบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้กับนิติบุคคลของโครงการ ซึ่งจัดตั้งนิติบุคคลตั้งแต่ปี 2540 เพื่อให้เป็นไปตาม พรบ.จัดสรรที่ดิน 2543 ซึ่งออกมาบังคับใช้ภายหลัง จำนวน 12.16 ล้านบาท
- 2) ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน เท่ากับ 3.80 ล้านบาท
- 3) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่ไม่ได้รับยกเว้น จำนวน 2.53 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มรับรู้ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ของกิจการสนามกอล์ฟ และสิทธิการเช่าตัดจ่ายจากการเช่าพื้นที่ เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่มีผลกระทบกับกระแสเงินสดของกิจการแล้ว ทั้งนี้ หากพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการ โดยไม่นับรวมค่าใช้จ่ายเฉพาะกรณีทั้ง 3 รายการข้างต้น จะมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 14.66 สูงขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเพียงร้อยละ 0.78

- 3) ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้น 14.69 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.65 เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทแม่ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อยในช่วงแรก เมื่อบริษัทย่อยได้เริ่มดำเนินการระยะหนึ่ง และมีแนวโน้มที่ดี ทำให้บริษัทย่อยเหล่านี้สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องใช้เงินทุนของบริษัทแม่ ทำให้กลุ่มบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้จากการขายและบริหาร ยอดสะสม 9 เดือนของปีนี้ เท่ากับร้อยละ 6.5 ลดลงจากร้อยละ 8.1 ของปีก่อน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญในการรักษา สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุนให้ยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 มีสัดส่วนเท่ากับ 1.22

สำหรับผลการดำเนินงานสะสม 9 เดือน กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1,277.35 ล้านบาท ในส่วนรายได้จากธุรกิจการให้เช่าและบริการ รวมถึงธุรกิจสนามกอล์ฟ ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมในช่วง 9 เดือนของปี 2561 จำนวน 3,402.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,340.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.01 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีที่ผ่านมา ในส่วนของกำไรขั้นต้นของทุกธุรกิจมีจำนวนเพิ่มขึ้น 377.92 ล้านบาท ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมมีอัตราการเพิ่มขึ้น ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมเป็นผลให้ กลุ่มบริษัทกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นางสุธิดา สุริโยคร )

รองกรรมการผู้จัดการ