

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 127.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.13 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 44.48 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.04 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 83.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 186.86 โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1	2562	2561	หน่วย : พันบาท	
			เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
รายได้	1,679,837	1,170,702	509,135	43.49
กำไรขั้นต้น	452,876	331,824	121,052	36.48
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	26.96	28.34	(1.38)	(4.88)
ธุรกิจให้เช่าและบริการ				
รายได้	76,312	57,760	18,552	32.12
กำไรขั้นต้น	41,954	32,219	9,735	30.22
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	54.98	55.78	(0.80)	(1.44)
ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริหารอสังหาริมทรัพย์				
รายได้	40,531	30,147	10,384	34.44
กำไรขั้นต้น	17,223	14,118	3,105	21.99
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	42.49	46.83	(4.34)	(9.26)
ผลการดำเนินงานโดยรวม				
รายได้จากการขายและบริการ	1,796,680	1,258,609	538,071	42.75
กำไรขั้นต้น	512,053	378,161	133,892	35.41
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	28.50	30.05	(1.55)	(5.15)
รายได้รวม	1,819,624	1,272,735	546,889	42.97
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	1,685,730	1,222,945	462,785	37.84
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	303,598	257,018	46,580	18.12
ต้นทุนทางการเงิน	77,519	72,753	4,766	6.55
กำไรสุทธิ	127,606	44,483	83,123	186.86
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	7.01	3.50	3.52	100.65
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.13	0.04	0.08	

รายการสำคัญที่ทำให้มีผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับผลกำไรในงวดเดียวกันของปีก่อนมีดังนี้

- 1) รายได้จากการขายและบริการมีจำนวน 1,796.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 538.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.75 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย
 - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวนเพิ่มขึ้น 509.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.49 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดยมีสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 808.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 175.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 632.82 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นผลจากยอดรอโอนกรรมสิทธิ์ที่มีต่อเนื่องจากโครงการใหม่ que เริ่มเปิดตัวในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีก่อน และสามารถสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในไตรมาสนี้ รวมถึงการเร่งโอนกรรมสิทธิ์สำหรับลูกค้าบางส่วนที่จะได้รับผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะมีผลในวันที่ 1 เมษายน 2562 อย่างไรก็ดี กลุ่มลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นการกู้ที่อยู่อาศัยหลังแรก ซึ่งจะได้รับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าวไม่มาก นอกจากนี้ ยังมีสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมพัฒนา จำนวน 871.07 ล้านบาท

สำหรับไตรมาสนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เท่ากับร้อยละ 29.8 ต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยร้อยละ 33 ของปีก่อน เนื่องจากได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ("TFRS15") ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารบางรายการต้องปรับหมวดเป็นต้นทุนขาย และมีบางรายการต้องนำมาจากกำไรสุทธิ เพื่อนำเสนองบการเงินตามมาตรฐานดังกล่าว เป็นผลให้กำไรขั้นต้นต่ำลงแต่จะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงด้วยเช่นกัน ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ ทั้งนี้ มาตรฐานดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญสำหรับรายได้ประเภทอื่น

- รายได้จากการให้เช่าและบริการของกลุ่มบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาสนี้ มียอดรับรู้จำนวน 76.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 18.55 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.12 โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟรียูเรทโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มียอดรับรู้รายได้ในไตรมาสแรกของปีนี้ จำนวน 63.55 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงถึงร้อยละ 59 และมีรายได้จากค่าเช่าและบริการในโครงการพาร์คคอร์ท ของ บริษัท มั่นคง ลิฟวิ่ง จำกัด อีกจำนวน 9.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 2.45 ล้านบาท กำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการมีจำนวนรวม 41.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 32.22 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.22 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสแรกของปีก่อน

- รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ ได้รับผลจากการเปิดตัวคลับเฮ้าส์ใหม่ในปีที่ผ่านมา รวมถึงบริษัทได้เพิ่มคุณภาพการให้บริการสนามกอล์ฟและร้านอาหาร ทำให้มีรายได้เพิ่มสูงขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 32.3 จาก 23.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 30.74 ล้านบาท สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ มียอดรับรู้รายได้จำนวน 12.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ ธุรกิจให้เช่าและธุรกิจบริการ เริ่มมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สามารถสร้างกำไรขั้นต้นให้กับกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยในไตรมาสนี้ สัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและธุรกิจบริการ ปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 20.5 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรขั้นต้นทั้งหมดไม่รวมการขายที่ดินเปล่า โดยที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักก็ยังคงมีอัตราการกำไรขั้นต้นเติบโตอย่างต่อเนื่องเช่นกัน

- 2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้ มีจำนวนเท่ากับ 1,685.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 462.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.84 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย
 - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 46.58 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.12 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้า และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในไตรมาสนี้ มีสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการเท่ากับร้อยละ 16.9 ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 20.4 ทั้งนี้ มีผลจากการปรับใช้มาตรฐานรายงานทางการเงินตามที่กล่าวมาแล้วด้วย
 - ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้น 4.77 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.55 เปรียบเทียบจากช่วงเดียวกันของปีก่อน มีสัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการเท่ากับร้อยละ 4.3 ลดลงจากปีก่อนซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 5.8

ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเพิ่มสูงขึ้นในทุกธุรกิจ รวมทั้งสามารถควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้เพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทำให้กลุ่มบริษัทมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 83.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 186.86

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุธิดา สุริโยตร)

รองกรรมการผู้จัดการ