

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 177.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.16 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 305.93 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.28 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรลดลงจำนวน 128.48 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42 โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

ผลการดำเนินงานประจำปี	2562	2561	หน่วย : พันบาท	
			เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>				
รายได้	3,936,766	4,152,925	(216,159)	(5.20)
กำไรขั้นต้น	1,182,680	1,287,804	(105,124)	(8.16)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.04	31.01	(0.97)	(3.12)
<b>ธุรกิจให้เช่าและบริการ</b>				
รายได้	341,188	252,137	89,051	35.32
กำไรขั้นต้น	186,351	136,320	50,031	36.70
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	54.62	54.07	0.55	1.02
<b>ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>				
รายได้	160,157	141,745	18,411	12.99
กำไรขั้นต้น	64,552	61,130	3,422	5.60
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	40.31	43.13	(2.82)	(6.54)
<b>ผลการดำเนินงานโดยรวม</b>				
รายได้จากการขายและบริการ	4,438,111	4,546,807	(108,696)	(2.39)
กำไรขั้นต้น	1,433,583	1,485,253	(51,671)	(3.48)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	32.30	32.67	(0.36)	(1.11)
รายได้รวม	4,602,686	4,713,138	(110,452)	(2.34)
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	4,401,175	4,385,762	15,413	0.35
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,010,766	947,221	63,546	6.71
ต้นทุนทางการเงิน	328,307	296,498	31,809	10.73
กำไรสุทธิ	177,447	305,925	(128,478)	(42.00)
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	3.86	6.49	(2.64)	(40.60)
<b>กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)</b>	<b>0.16</b>	<b>0.28</b>	<b>(0.12)</b>	

รายได้รวมจากการขายและบริการมีจำนวน 4,438.11 ล้านบาท ลดลง 108.7 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 2.39  
ธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,936.77 ล้านบาท ลดลง 216.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยการนำเสนอรายงานในปีนี้มีผลกระทบจากการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ("IFRS15") ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารบางรายการต้องปรับหมวดเป็นต้นทุนขาย และมีบางรายการต้องนำมาหักจากรายได้ โดยมาตรฐานดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญสำหรับรายได้ประเภทอื่น ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบโดยใช้มาตรฐานเดียวกับปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะมีจำนวนลดลงเพียง 162.67 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.92 ผลกระทบสำคัญของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ คือ ความเข้มงวดของการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value : LTV) ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม กลุ่มลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่ไม่ติดภาระสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัย ทำให้ได้รับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าวไม่มากนัก นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีมาตรการช่วยเหลือลูกค้าเพื่อผ่อนคลายผลกระทบจากมาตรการดังกล่าว เช่น ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินอย่างรัดกุม มีขั้นตอนการประเมินความสามารถในการกู้ยืมของลูกค้าล่วงหน้า การยื่นขออนุมัติเครดิตเบื้องต้น (Pre Approve) และให้ลูกค้าเช็คเครดิตบูโรกับธนาคารพาณิชย์ก่อนทำการเปิดใบจอง และในช่วงปลายปีได้มีมาตรการกระตุ้นของภาครัฐเรื่องการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีสินค้าที่อยู่ในระดับราคานี้ในหลายโครงการ ทำให้บริษัทยังคงสามารถรักษาระดับรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ใกล้เคียงกับปีก่อน นอกจากนี้ บริษัทได้ให้ความสำคัญในการปรับแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและรสนิยมของผู้บริโภคสมัยใหม่มากยิ่งขึ้น โดยการออกแบบดีไซน์เน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงสุขภาวะที่ดี (Well-being) เพื่อเพิ่มคุณค่าของสินค้าและขยายฐานกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย สำหรับอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ หากคำนวณตามมาตรฐานเดิมจะเท่ากับร้อยละ 31.1 ต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยร้อยละ 34.7 ของปีก่อน มีผลจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่มีอัตราการเติบโตชะลอตัวลง ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการเปิดตัวโครงการและเร่งระบายสินค้าคงคลังเก่าให้หมด เป็นผลให้มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง

(2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้ในปีนี้เป็นจำนวน 341.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 252.14 ล้านบาทในปีก่อนจำนวน 89.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.32 โดยมีสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 291.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 78.53 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.81 และมีอัตรากำไรขั้นต้นถึงร้อยละ 58.6 ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบกับรายได้จำนวน 113.01 ล้านบาทในปี 2559 (บริษัทเข้าลงทุนปลายปี 2558) กลุ่มบริษัทมีอัตราการเติบโตจากธุรกิจนี้สูงขึ้นถึงร้อยละ 158 โดย ณ สิ้นปี 2562 มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นเป็น 193,872 ตารางเมตร มีการก่อสร้างขยายเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 68,105 ตารางเมตร นอกจากนี้ โครงการพาร์คดอร์รี่ ของบริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด ในส่วนโครงการเพื่อเช่า ก็มีสัดส่วนรายได้จากให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องสำหรับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการในปีนี้มีจำนวนรวม 186.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.02 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.70

(3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

จากที่บริษัทได้เปิดให้บริการคลับเฮ้าส์ใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ทำให้ความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน ทั้งในส่วนของให้บริการสนามกอล์ฟและร้านอาหาร ทำให้รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟมีอัตราการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปีก่อน โดยในปีนี้มีจำนวนเท่ากับ 119.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.52 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.63 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน และบริษัทยังได้วางแผนการเพิ่มรายได้ จากการส่งเสริมการตลาดและการขาย การจัดโปรโมชั่นต่างๆ รวมถึงเพิ่มช่องทางการจัดจำหน่าย เพื่อให้พนักงานกอล์ฟมีทางเลือกใช้บริการ ทั้งในวันหยุดและวันธรรมดา นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนการดำเนินการทำให้สามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นในระดับร้อยละ 40 เท่ากับปีที่ผ่านมาได้ รวมถึงได้เพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการที่เป็นระบบและมีมาตรฐานมากยิ่งขึ้น สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท ยัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด และมีรายได้บางส่วนจากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นทั้งรายได้และกำไรขั้นต้น ทำให้รายได้จากธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเพิ่มขึ้น 18.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

จากผลการดำเนินงานในแต่ละธุรกิจของกลุ่มบริษัท ถึงแม้ว่ารายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะชะลอลดลง เนื่องจากผลกระทบในหลายปัจจัยในปีที่ผ่านมา แต่กลุ่มบริษัทยังมีอัตราการเติบโตของรายได้ในธุรกิจอื่นช่วยให้รายได้จากการขายและบริการโดยรวมลดลงเพียง 108.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.39 และสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีก่อน โดยกำไรขั้นต้นรวมทุกธุรกิจของปีนี้ลดลง 51.67 ล้านบาทหรือร้อยละ 3.48 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวนใกล้เคียงกับปีก่อน โดยปีนี้มีจำนวนเท่ากับ 4,401.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.35 อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังต้องรับรู้ผลขาดทุนในปี 2562 ของบริษัท สามีคีสี่เมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.64 คิดเป็นจำนวน 25.79 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 63.55 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.71 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวนลดลง 40.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง และมีผลจากการปรับใช้มาตรฐานรายงานทางการเงินตามที่กล่าวมาแล้วด้วย สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 104.29 ล้านบาท เนื่องจากมีค่าธรรมเนียมขายลดตัวเงินจากการขายที่ดินส่วนรอพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 29.76 ล้านบาท และมีผลจากการปรับประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับที่ 7 ที่กำหนดให้เพิ่มอัตราค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ทำงานครบ 20 ปีขึ้นไป รวมถึงได้ปรับปรุงสมมติฐานอื่นๆ ที่เปลี่ยนแปลงด้วย ทำให้มีผลต่อค่าใช้จ่ายในการบริหาร และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอีกส่วนหนึ่ง หากไม่นับรวมรายการพิเศษดังกล่าว ค่าใช้จ่ายในการบริหารจะมีจำนวนเพิ่มขึ้น 68.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน โดยสัดส่วนการเพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพโครงการและสาธารณูปโภค เพื่อรักษาสภาพโครงการ ให้พร้อมส่งมอบในการจัดตั้งนิติบุคคล รวมทั้งบริษัทได้เพิ่มความสำคัญด้านการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง และการรักษาความปลอดภัยให้เหมาะสมมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มคุณภาพการให้บริการหลังการขาย ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของบริษัทและโครงการ รวมถึงจะช่วยสร้างยอดขายอย่างต่อเนื่องได้ใน

ระยะยาว ทั้งนี้ หากพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการ สำหรับปีนี้มีสัดส่วนร้อยละ 22.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 20.8

## 2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 31.81 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.73 เนื่องจากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ใช้เงินทุนเพื่อการก่อสร้างคลังสินค้า/โรงงาน เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เป็นผลให้มีพื้นที่เพื่อให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 54.15 ของพื้นที่โดยรวม ในปีนี้กลุ่มบริษัทได้รับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 79.62 ล้านบาท และเป็นผลให้มีกระแสเงินสดรับเพื่อนำไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายธุรกิจด้านการบริการเพื่อสุขภาพ ซึ่งเป็นการดำเนินการตามแผนธุรกิจที่ต้องการสร้างการเติบโต ทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายและเพื่อให้เช่า รวมถึงการเพิ่มรายได้จากธุรกิจการให้บริการ รายการดังกล่าวช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายทางการเงิน และรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest bearing debt ratio) ให้ยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดย ณ สิ้นปี มีสัดส่วนเท่ากับ 1.32

ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถเพิ่มสัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่มีรายได้ที่สม่ำเสมอ และรายได้จากการให้บริการต่อรายได้จากการดำเนินการในทุกธุรกิจ (ไม่นับรวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่า) จากสัดส่วนร้อยละ 4.5 ณ สิ้นปี 2558 เป็นร้อยละ 25.8 ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งไปตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาว ในช่วงระยะเวลาการปรับโครงสร้างรายได้ กลุ่มบริษัทต้องใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจใหม่ และยังคงรักษาอัตราการเติบโตของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังคงเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในปี 2562 กลุ่มบริษัทยังคงมีกำไรสุทธิจากการดำเนินการจำนวน 177.45 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นางสุริดา สุริโยตร )  
รองกรรมการผู้จัดการ