

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 26.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นขาดทุนต่อหุ้น 0.024 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 1.39 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.001 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรลดลงจำนวน 27.53 ล้านบาท สำหรับช่วง 9 เดือนของปี 2562 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 232.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.42 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.06 โดยมีกำไรสุทธิต่อหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.16 บาทเป็น 0.21 บาท โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน :	ไตรมาส 3				สะสม 9 เดือน			
	2562	2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ	2562	2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
หน่วย : พันบาท								
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	627,210	633,094	(5,884)	(0.93)	3,236,618	3,039,595	197,023	6.48
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	173,981	229,042	(55,061)	(24.04)	982,775	929,024	53,751	5.79
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	27.74	36.18	(8.44)	(23.33)	30.36	30.56	(0.20)	(0.65)
ธุรกิจให้เช่าและบริการ								
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	86,188	62,893	23,295	37.04	242,312	182,768	59,544	32.58
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	44,279	33,798	10,481	31.01	129,587	99,124	30,463	30.73
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	51.37	53.74	(2.36)	(4.40)	53.48	54.23	(0.76)	(1.39)
ผลการดำเนินงานโดยรวม								
รายได้จากการขายและบริการ	751,447	732,800	18,647	2.54	3,597,888	3,323,049	274,839	8.27
กำไรขั้นต้น	232,534	278,414	(45,880)	(16.48)	1,160,232	1,073,287	86,945	8.10
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	30.94	37.99	(7.05)	(18.55)	32.25	32.30	(0.05)	(0.16)
รายได้รวม	770,795	755,838	14,957	1.98	3,741,510	3,402,701	338,809	9.96
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	791,052	746,891	44,161	5.91	3,490,635	3,213,297	277,338	8.63
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	190,122	208,270	(18,148)	(8.71)	771,103	682,955	88,148	12.91
ต้นทุนทางการเงิน	81,631	74,294	7,337	9.88	241,820	217,357	24,463	11.25
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(26,138)	1,389	(27,527)	(1,981.79)	232,722	172,306	60,416	35.06
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(3.39)	0.18	(3.57)	(1,945.27)	6.22	5.06	1.16	22.83
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	(0.024)	0.001	(0.025)		0.21	0.16	0.06	

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2562 มีรายการสำคัญที่ทำให้ผลการดำเนินงานแตกต่าง เมื่อเทียบกับผลกำไรในงวดเดียวกันของปีก่อนมีดังนี้

- 1) รายได้รวมจากการขายและบริการมีจำนวน 751.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.65 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.54 โดยมีรายได้จากธุรกิจที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 627.21 ล้านบาท ลดลง 5.88 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.93 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับร้อยละ 27.7 ลดลงจากร้อยละ 36.1 ของปีก่อน ทั้งนี้ เนื่องจากได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินที่ฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (“IFRS15”) ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหารบางรายการต้องปรับหมวดเป็นต้นทุนขาย และมีบางรายการต้องนำมาหักจากรายได้ เพื่อนำเสนองบการเงินตามมาตรฐานดังกล่าว ทำให้ยอดรับรู้รายได้และกำไรขั้นต้นต่ำลง ทั้งนี้ หากใช้การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานเดียวกันกับปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสนี้จะมีจำนวนเท่ากับ 641.26 ล้านบาทสูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทยังสามารถรักษาระดับรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบได้ตามเป้าหมาย ผลจากมาตรการช่วยเหลือลูกค้าเพื่อผ่อนคลายผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (LTV) อย่างไรก็ดี ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้นยังได้รับผลจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจต่อเนื่องจากช่วงครึ่งปีแรก ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการเปิดตัวโครงการและเร่งระบายสินค้าคงคลังเก่าให้หมด เป็นผลให้มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง และมีหลายโครงการของบริษัทที่อยู่ในช่วงการขายเพื่อปิดโครงการ เป็นผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทในไตรมาสนี้ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับในไตรมาสที่ 4 บริษัทจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่อีก 4 โครงการ โดยจะมีปัจจัยบวกจากมาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ เรื่องการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจ้างสำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีสินค้าที่อยู่ในระดับราคานี้ในหลายโครงการ
 - รายได้จากการให้เช่าและบริการ มียอดรับรู้รายได้ในไตรมาสนี้ จำนวน 86.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.29 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.04 ส่วนใหญ่เป็นรายได้การให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟรียูเรทโซน จำนวน 74.36 ล้านบาท สูงกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจำนวน 21.94 ล้านบาทคิดเพิ่มขึ้นถึงเป็นร้อยละ 41.84 และสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าร้อยละ 50 อย่างต่อเนื่อง อีกส่วนหนึ่งเป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการในโครงการพาร์คคอร์ท สำหรับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการในไตรมาสนี้มีจำนวนรวม 44.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31
 - รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ และรายได้จากธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้ใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้จะยังมีสัดส่วนรายได้ไม่มากนัก แต่ก็มีแนวโน้มรายได้เพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด
- 2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้ มีจำนวนเท่ากับ 791.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 44.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.91 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วย
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนลดลง 18.15 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8.7 ทั้งนี้ เป็นผลจากการปรับใช้มาตรฐานรายงานทางการเงินตามที่กล่าวมาแล้ว
 - ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้น 7.34 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.88 เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้จากการขายและบริการเท่ากับร้อยละ 10.9 ใกล้เคียงกับปีก่อนซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 10.1 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญในการรักษาสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุนให้ยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม โดย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 มีสัดส่วนเท่ากับ 1.15 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 1.17

สำหรับผลการดำเนินงานสะสม 9 เดือนของปีนี้ กลุ่มบริษัทมีรายได้จากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 197.02 ล้านบาท ในส่วนรายได้จากธุรกิจการให้เช่าและบริการ รวมถึงธุรกิจสนามกอล์ฟ ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สามารถสร้างกำไรขั้นต้นให้กับกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยสัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและธุรกิจบริการสะสม 9 เดือน ปรับเพิ่มขึ้น

เป็นร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรขั้นต้นทั้งหมดไม่รวมการขายที่ดินเปล่า โดยที่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักก็ยังคงรักษาระดับกำไรขั้นต้นให้กับกลุ่มบริษัทได้ใกล้เคียงกับปีก่อน ในช่วง 9 เดือนของปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 3,741.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 338.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.96 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยกำไรขั้นต้นของทุกธุรกิจมีจำนวนเพิ่มขึ้น 86.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.25 เป็นผลให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 60.42 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 35.06

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุธิดา สุริโยตร)

รองกรรมการผู้จัดการ