

ที่ บช. 01/2562

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียนกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 305.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรต่อหุ้น 0.31 บาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 233.25 ล้านบาท หรือกำไรต่อหุ้น 0.24 บาท ของปีก่อน คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 72.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.16 โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
ผลการดำเนินงานประจำปี	2561	2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
รายได้	4,152,925	2,765,321	1,387,604	50.18
กำไรขั้นต้น	1,287,804	904,529	383,274	42.37
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.01	32.71	(1.70)	(5.20)
ธุรกิจให้เช่าและบริการ				
รายได้	252,137	195,894	56,243	28.71
กำไรขั้นต้น	136,320	107,139	29,180	27.24
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	54.07	54.69	(0.63)	(1.15)
ธุรกิจสนามกอล์ฟและบริหารอสังหาริมทรัพย์				
รายได้	141,745	103,281	38,465	37.24
กำไรขั้นต้น	61,130	46,338	14,793	31.92
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	43.13	44.87	(1.74)	(3.88)
ผลการดำเนินงานโดยรวม				
รายได้จากการขายและบริการ	4,546,807	3,064,495	1,482,312	48.37
กำไรขั้นต้น	1,485,253	1,058,006	427,247	40.38
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	32.67	34.52	(1.86)	(5.38)
รายได้รวม	4,713,138	3,264,365	1,448,772	44.38
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	4,385,762	3,012,725	1,373,037	45.57
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	947,221	702,236	244,984	34.89
ต้นทุนทางการเงิน	296,498	222,087	74,410	33.50
กำไรสุทธิ	305,925	233,251	72,674	31.16
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	6.49	7.15	(0.65)	(9.16)
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.31	0.24	0.07	

รายได้รวมจากการขายและบริการมีจำนวน 4,546.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,482.31 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.37 ธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 4,152.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,387.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.18 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีรายได้จากการขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาในระยะสั้นจำนวนหนึ่ง สำหรับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้สูงกว่าปีก่อนจำนวน 383.27 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.01 ในส่วนของรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบและคอนโดมิเนียมมีจำนวน 2,853.81 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อนซึ่งมีจำนวน 2,653.52 ล้านบาท และยังมียอดรอโอนกรรมสิทธิ์ในหลายโครงการที่มีสินค้าไม่เพียงพอกับยอดจอง จากโครงการใหม่ que เริ่มเปิดตัวในช่วงไตรมาสสุดท้าย และโครงการเดิมอยู่ระหว่างเร่งงานก่อสร้างเพิ่มเติม นอกเหนือจากรายได้ที่มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว อัตรากำไรขั้นต้นในปีนี้ก็ยังคงสูงขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีอัตราร้อยละ 32.6 เป็นร้อยละ 34.7 โดยมีสัดส่วนการรับรู้รายได้จากการขายคอนโดมิเนียมในโครงการพาร์คคอร์ทเพิ่มขึ้นด้วย

(2) ธุรกิจให้เช่าและบริการ

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการรับรู้ในปีนี้มีจำนวน 252.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 195.89 ล้านบาทในปีก่อนจำนวน 56.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.71 โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการพื้นที่คลังสินค้า/โรงงาน ในโครงการบางกอกฟริเทรคโซน ของ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเพิ่มขึ้นจากประมาณ 17 ล้านบาทต่อไตรมาสในช่วงปลายปี 2558 ที่บริษัทเริ่มเข้าลงทุน เพิ่มเป็นเกือบ 60 ล้านบาท และมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงถึงร้อยละ 58.3 ในไตรมาสถัดสุด ณ สิ้นปี 2561 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 125,000 ตารางเมตร และมีแผนการพัฒนาพื้นที่เพื่อให้เช่าครบประมาณ 285,000 ตารางเมตรในปี 2565 นอกจากนี้ โครงการพาร์คคอร์ท ของบริษัท มั่นคงลิฟวิ่ง จำกัด ในส่วนโครงการเพื่อเช่า ก็มีสัดส่วนรายได้จากให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับกำไรขั้นต้นจากธุรกิจการให้เช่าและบริการในปีนี้มีจำนวนรวม 136.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.24

(3) ธุรกิจสนามกอล์ฟ และธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟมีจำนวนรวมเท่ากับ 109.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.98 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.4 เป็นผลจากที่บริษัทได้เปิดให้บริการคลับเฮาส์ใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ทำให้ความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจเพิ่มขึ้น ทั้งในส่วนการให้บริการสนามกอล์ฟและร้านอาหาร ในขณะที่ยังสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีก่อน สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท ชัวร์ส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยเสริมงานด้านบริการโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นทั้งรายได้และกำไรขั้นต้น นอกจากนี้ ยังมีรายได้จาก บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด อีกจำนวนหนึ่ง การดำเนินงานทั้ง 2 ธุรกิจดังกล่าว มีส่วนช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ของบริษัท รวมถึงเสริมงานด้านบริการและศักยภาพโครงการ ให้กับธุรกิจของกลุ่มบริษัทได้เป็นอย่างดี

จากผลการดำเนินงานในแต่ละธุรกิจหลัก จะเห็นว่ากลุ่มบริษัทมีอัตราการเติบโตของยอดขายในทุกธุรกิจ และสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นได้ใกล้เคียงกับปีก่อน ทำให้มีกำไรขั้นต้นโดยรวมเพิ่มขึ้น 427.25 ล้านบาท เมื่อ

เปรียบเทียบกับปีก่อน สำหรับต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในปีนี้มีจำนวนเท่ากับ 4,385.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,373.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.57 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังต้องรับรู้ผลขาดทุนในปี 2561 ของบริษัท สามัคคีซีเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.64 คิดเป็นจำนวน 25.98 ล้านบาท ในส่วนของค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

1) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 244.98 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.89 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้า และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากพิจารณาสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้จากการขายและบริการ สำหรับปีนี้ มีสัดส่วนร้อยละ 20.8 ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 22.9 นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มรับรู้ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ของกิจการสนามกอล์ฟ และสิทธิการเช่าตัดจ่ายจากการเช่าพื้นที่ เพื่อก่อสร้างอาคารสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ของบริษัท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่มีผลกระทบ กับกระแสเงินสดของกิจการแล้ว

2) ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 74.41 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.5 เนื่องจากบริษัท แม้ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อยในช่วงแรก เมื่อบริษัทย่อยได้เริ่มดำเนินการมาระยะหนึ่ง และมีแนวโน้มที่ดี ทำให้บริษัทย่อยเหล่านี้สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ด้วยตนเอง โดยไม่ต้องใช้เงินทุนของบริษัทแม่ ทำให้กลุ่มบริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม สัดส่วนต้นทุนทางการเงินต่อรายได้จากการขายและบริการสำหรับปีนี้เท่ากับร้อยละ 6.5 ลดจากร้อยละ 7.2 ของปีก่อน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ให้ความสำคัญในการรักษาสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนทุนให้ยังคงอยู่ในระดับที่เหมาะสม ณ สิ้นปี มีสัดส่วนเท่ากับ 1.17

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถเพิ่มสัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจที่มีรายได้ที่สม่ำเสมอ และรายได้จากการให้บริการต่อรายได้จากการดำเนินการในทุกธุรกิจ (ไม่นับรวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่า) จากสัดส่วนร้อยละ 4.5 ณ สิ้นปี 2558 เป็นร้อยละ 17.3 ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งไปตามแผนการปรับโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอในระยะยาว สำหรับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการแนวราบและคอนโดมิเนียม ซึ่งยังคงเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท ก็สามารถรักษาอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องตลอด 3 ปี โดยในปี 2561 มีกำไรขั้นต้น 990.7 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 265.36 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 36.6 ทั้งนี้ ในระหว่างการปรับโครงสร้างรายได้ดังกล่าว กลุ่มบริษัทจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนเพื่อสร้างธุรกิจที่มีรายได้จากให้เช่าและบริการในขณะเดียวกันก็ยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเพิ่มคุณภาพการก่อสร้างและปรับปรุงการให้บริการหลังการขาย รวมถึงให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรและกระบวนการทำงานเพื่อให้พร้อมสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร รวมถึงค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานในปี 2561 กลุ่มบริษัทยังคงมีกำไรสุทธิจากการดำเนินการจำนวน 305.93 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุธิดา สุริโยคร)

รองกรรมการผู้จัดการ