

วันที่ 11 ตุลาคม 2562

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดเก้าเดือน (ไตรมาส 3) ปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q3/2561	Q3/2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q3/2561	Q3/2560
รายได้จากการขาย	140.51	218.76	(78.25)	(35.77%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(95.57)	(196.58)	(101.01)	(51.38%)	(68.02%)	(89.86%)
กำไรขั้นต้น	44.94	22.18	22.76	102.61%	31.98%	10.14%
รายได้อื่น	6.76	6.02	0.74	12.29%	4.81%	2.75%
รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยค้ำประกันตามคำสั่งศาล	16.66		16.66	N/A	11.86%	0.00%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(20.42)	(20.47)	(0.05)	(0.24%)	(14.53%)	(9.36%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(68.82)	(54.87)	13.95	25.42%	(48.98%)	(25.08%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	(15.92)	(15.92)	(100.00%)	0.00%	(7.28%)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	(5.83)	(5.83)	100.00%	0.00%	(2.67%)
ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(0.61)	(16.48)	(15.87)	(96.30%)	(0.43%)	(7.53%)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำ	-	(41.30)	(41.30)	(100.00%)	0.00%	(18.88%)
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	(1.20)	0.40	(1.60)	400.00%	(0.85%)	0.18%
ต้นทุนทางการเงิน	(37.20)	(42.77)	(5.57)	(13.02%)	(26.47%)	(19.55%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	-	N/A	N/A	0.00%	N/A
กำไรสุทธิ	(59.89)	(169.04)	(109.15)	(64.57%)	(42.62%)	(77.27%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.07)	(0.19)	0.12	64.57%	-	-
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(59.89)	(169.04)	109.15	64.57%		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-					

1. รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ไตรมาส 3 ปี 2561 และรายได้ไตรมาส 3 ปี 2560 จำนวน 163.93 ล้านบาท และ 224.78 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 60.85 ล้านบาท คิดเป็นยอดขายลดลงร้อยละ 27.07 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3ปี2560 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดเก้าเดือนไตรมาส 3 ปี2561 ยอดขายลดลงจำนวน 78.25 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 35.77 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560 มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทฯ มียอดขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์งวดเก้าเดือนของไตรมาส 3/2561 จำนวน 140.51 ล้านบาท และงวดเก้าเดือนในไตรมาส 3/2560 จำนวน 218.76 ล้านบาท ลดลง 78.25 ล้านบาท

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 (ไตรมาส 3/2561) เพิ่มขึ้นจำนวน 0.74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.29 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี 2560

รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิคนัดตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาทจากการที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิคนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเปลี่ยนดังกล่าวนับแต่วันผิคนัดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพยานนอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างที่ฝ่ายโจทก์และบริษัทยื่นต่อศาลฎีกา โดยปัจจุบันบริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายในงวดปี 2561 ในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี และได้มีการโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เคยบันทึกไว้ในอัตราผิคนัดร้อยละ 15 ที่สะสมมาตั้งแต่วันที่ผิคนัดจนถึงวันต้นปี 2561 ให้คงเหลือในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 ลดลงจำนวน 101.01 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 51.38 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q3/2561	Q3/2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	140.51	218.76	(78.25)	(35.77%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	95.57	196.58	(101.01)	(51.38%)
กำไรขั้นต้น	44.94	22.18	22.76	102.61%
% กำไรขั้นต้น	31.98%	10.14%	21.84%	

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 กำไรขั้นต้นจำนวน 44.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 22.76 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 102.61 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทงวดเก้าเดือนแรกปี 2561 และงวดเก้าเดือนแรกปี 2560 เท่ากับ 31.98% และ 10.14% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นของงวดเก้าเดือนปี 2561 เพิ่มขึ้นโดยรวม 21.84 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 ลดลงจำนวน 0.05 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.24 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 โดยรวมบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่านายหน้าในการขายบ้านตามสภาพของโครงการร่วมทุน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้ในงวด

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 13.95 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.42 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในรายจ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก หนี้สงสัยจะสูญ สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 บริษัทฯ เกิดรายการหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.20 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 ร้อยละ 400.00 ผลขาดทุนจากการคิดความฟ้องร้องจำนวน 0.61 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 96.30

4.3 หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการปรับรายการหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มจำนวน 1.20 ล้านบาท ซึ่งเป็นการตั้งค่าเผื่อจากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดจากการร่วมทุน โครงการร่วมทุน และจากการเรียกร้องค่าความเสียหายจากอดีตกรรมการบริษัท 2 ท่าน

5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2561 จำนวนเงิน 37.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.57 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 13.02 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการและต้นทุนการเงินของตัวเองลดลงตั้งแต่วันที่ผิคนัดชำระหนี้โดยเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวเองเงินระยะสั้นจำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิคนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวเองเงิน

6. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรในงวดเก้าเดือนปี 2561 เท่ากับ (59.89) เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 ที่ขาดทุน (169.04) ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

1. หนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 1.20 ล้านบาท
2. ผลขาดทุนจากการคิดความฟ้องร้อง จำนวน 0.61 ล้านบาท
3. รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิคนัดตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q3/2561	2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,172.62	1,214.62	(42.00)	(3.46)
หนี้สินรวม	686.77	668.88	17.89	2.67
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	485.85	545.74	(59.89)	(10.97)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2560 จำนวน 42.00 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.46 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 17.89 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3 ปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินผิคนัดชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยผิคนัด เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้า จากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2560 จำนวน 59.89 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.97 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560