

วันที่ 11 ตุลาคม 2562

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดปี (ไตรมาส 4) ปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอรัตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q4/2561	Q4/2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q4/2561	Q4/2560
รายได้จากการขาย	175.66	295.89	(120.23)	(40.63%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(127.43)	(290.46)	163.03	(56.13%)	(72.54%)	(98.16%)
กำไรขั้นต้น	48.23	5.43	42.80	788.21%	27.46%	1.84%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12.21	0	12.21	N/A	6.95%	0.00%
รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยเงินต้นตามคำสั่งศาล	16.66	0.00	16.66	N/A	9.48%	0.00%
รายได้อื่น	8.49	10.19	(1.70)	(16.68%)	4.83%	3.44%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(24.14)	(26.13)	(1.99)	7.62%	(13.74%)	(8.83%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(94.34)	(95.86)	(1.52)	1.59%	(53.71%)	(32.40%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	(25.50)	25.50	(100.00%)	0.00%	(8.62%)
ผลขาดทุนจากการซื้อค่าที่ดินรอพัฒนา	-	(47.13)	47.13	100.00%	0.00%	(15.93%)
ผลขาดทุนจากคสิความฟ้องร้อง	(0.61)	(15.86)	15.25	N/A	(0.35%)	(5.36%)
หนี้สงสัยจะสูญ	(1.63)	(2.39)	0.76	31.80%	(0.93%)	(0.81%)
ต้นทุนทางการเงิน	(50.61)	(62.30)	(11.69)	18.76%	(28.81%)	(21.06%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(2.69)	(0.26)	2.43	(934.62%)	(1.53%)	(0.09%)
กำไรสุทธิ	(88.43)	(259.81)	171.38	65.96%	(50.34%)	(87.81%)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	0.77	-	0.77	N/A	0.44%	0.00%
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	0.77	-	0.77	N/A	0.44%	0.00%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(87.66)	(259.81)	172.15	66.26%	49.90%	87.81%
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.10)	(0.30)	0.20	65.96%	-	-
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(88.43)	(259.81)	171.38	65.96%		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-		
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(87.66)	(259.81)	172.15	66.26%		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

1. รายได้จากงบดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และงวดปี 2560 จำนวน 213.02 ล้านบาท และ 306.08 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 93.06 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมลดลงร้อยละ 30.40 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดปี 2561 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 120.23 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 40.63 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ปี 2560 มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทฯ มียอดขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์งวดปี 2561 จำนวน 175.66 ล้านบาท และงวดปี 2560 จำนวน 295.89 ล้านบาท ลดลง 120.23 ล้านบาท

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 27.17 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 266.63 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2560

1.2.1 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 12.21 ล้านบาท บริษัทย่อยได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 1641 ตั้งอยู่ตำบลบึงคำพร้อย (คลองหกวาสายล่างฝั่งใต้) อำเภอลำลูกกา (มีนบุรี) จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ 10 ไร่ 0 งาน 62 ตารางวา มูลค่า 35 ล้านบาท (ราคาทุน 20.31 ล้านบาท) และมีค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้า รวมจำนวนเงิน 2.48 ล้านบาท คงเหลือกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 12.21 ล้านบาท

1.2.2 รายได้จากงบปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาทจากการที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างที่ฝ่ายโจทก์และบริษัทยื่นต่อศาลฎีกา โดยปัจจุบันบริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายในงวดปี 2561 ในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี และได้มีการ

โอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เคยบันทึกไว้ในอัตราผัดผ่อนร้อยละ 15 ที่สะสมมาตั้งแต่วันที่ ผิดนัดจนถึงวันต้นปี 2561 ให้คงเหลือในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดปี 2561 ลดลงจำนวน 163.03 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 56.13 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2560 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q4/2561	Q4/2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	175.66	295.89	(120.23)	(40.63%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	127.43	290.46	(163.03)	(56.13%)
กำไรขั้นต้น	48.23	5.43	42.80	788.21%
% กำไรขั้นต้น	27.46%	1.84%	25.62%	

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดปี 2561 กำไรขั้นต้นจำนวน 48.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 42.80 ล้านบาท คิดเป็น เพิ่มขึ้นร้อยละ 788.21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2560 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เพิ่มขึ้นจากรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทงวดปี 2561 และงวดปี 2560 เท่ากับ 27.46% และ 1.84 % ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น ในงวดปี 2561 เพิ่มขึ้นโดยรวม 25.62 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดปี 2561 ลดลงจำนวน 1.99 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.62 เมื่อเปรียบเทียบกับ งวด ปี 2560 โดยรวมบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่านายหน้าในการขายบ้านตามสภาพของโครงการ ร่วมทุน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้ในงวด

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดปี 2561 ลดลงจำนวน 1.52 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.59 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในรายจ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก หนี้สงสัยจะสูญ สำหรับงวดปี 2561 บริษัทฯ เกิดรายการหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 1.63 ล้านบาท คิดเป็นลดลงเมื่อเทียบกับงวดปี 2560 ร้อยละ 17.75 ผลขาดทุนจากการคิดความฟุ้งร้อง จำนวน 0.61 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวด ปี 2560 ลดลงร้อยละ 96.15

4.3 หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับงวด ปี 2561 บริษัท ฯ ได้มีการปรับรายการหนี้สงสัยจะสูญเพิ่ม จำนวน 1.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นการตั้งค่าเผื่อจากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดจากการร่วมทุน โครงการร่วมทุน และเป็นการเรียกร้องค่าความเสียหายจากอดีตกรรมการบริษัท 2 ท่าน

5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดปี 2561 จำนวนเงิน 50.61 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.69 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.76 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการและต้นทุนการเงินของตัวแลกเปลี่ยนตั้งแต่วันที่ ผิดนัดชำระหนี้โดยเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเปลี่ยน ระยะสั้นจำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเปลี่ยน

6. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) ในงวดปี 2561 เท่ากับ (88.43) เปรียบเทียบกับงวดปี 2560 ที่ขาดทุน (259.81) ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

1. หนี้สงสัยจะสูญ จำนวน (1.63) ล้านบาท
2. ผลขาดทุนจากการคิดความฟุ้งร้อง จำนวน (0.61) ล้านบาท
3. ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ จำนวน (50.61) ล้านบาท
4. กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 12.21 ล้านบาท
5. รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิดนัดตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q4/2561	2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,176.17	1,214.62	(38.4)	(3.17%)
หนี้สินรวม	718.09	668.89	49.20	7.36%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	458.08	545.74	(87.7)	(16.06%)

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q4/2561	2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
สินทรัพย์รวม	1,201.81	1,221.65	(19.8)	(1.62%)
หนี้สินรวม	799.92	721.36	78.56	10.89%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	401.89	500.29	(98.4)	(19.67%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2560 จำนวน 38.40 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.17 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 49.20 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.36 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินผิคนัดชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยผิคนัด เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2560 จำนวน 87.70 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16.06 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560