



วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 1 ปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q1/2562	Q1/2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q1/2562	Q1/2561
รายได้จากการขาย	67.47	56.46	11.01	19.50%	100.00%	83.68%
ต้นทุนขาย	(48.06)	(37.80)	(10.26)	27.14%	(71.23%)	(56.02%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>19.41</b>	<b>18.66</b>	<b>0.75</b>	<b>4.02%</b>	<b>28.77%</b>	<b>33.05%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(6.03)	(7.75)	(1.72)	22.19%	(8.94%)	(13.73%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(23.09)	(22.26)	0.83	(3.73%)	(34.22%)	(39.43%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	(0.57)	(0.66)	0.09	(13.64%)	(0.84%)	(1.17%)
ผลขาดทุนจากการด้วยค่าเงินมัดจำค่าที่ดิน	0.00	0.00	0.00	n/a	0.00%	0.00%
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	0.00	0.00	0.00	n/a	0.00%	0.00%
ผลขาดทุนจากการด้วยค่าที่ดินรอพัฒนา	0.00	0.00	0.00	n/a	0.00%	0.00%
ต้นทุนทางการเงิน	(13.07)	(17.95)	(4.88)	27.19%	(19.37%)	(31.79%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(2.64)		2.64	n/a	(3.91%)	0.00%
รายได้อื่น	2.78	1.66	1.12	67.47%	4.12%	2.94%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(23.21)</b>	<b>(28.30)</b>	<b>5.09</b>	<b>17.99%</b>	<b>(34.40%)</b>	<b>(50.12%)</b>
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.03)	(0.03)			-	-
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(23.21)	(28.30)	5.09	17.99		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-					



## 1. รายได้จาก การดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 70.25 ล้านบาท และ 58.12 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 12.13 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.87 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.1 รายได้จาก การขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนปี 2562 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 67.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.50 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้งวดเดียวกันของปี 2561 เป็นการขายบ้านที่เป็นบ้านตามสภาพ

### 1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดสามเดือนปี 2562 จำนวน 2.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.12 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนปี 2562 จำนวน 48.06 เพิ่มขึ้น 10.26 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.14 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2561 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q1/2562	Q1/2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	67.47	56.46	11.01	19.50%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	48.06	37.80	10.26	27.14%
กำไรขั้นต้น	19.41	18.66	0.75	4.02%
% กำไรขั้นต้น	28.77%	33.05%	(0.04)	



### 3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือนปี 2562 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2561 จำนวน 19.41 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.75 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านตามสภาพที่เกิดการขายขาดทุนได้มีการบันทึกค่าเพื่อการลดมูลค่าไว้ในงวดก่อนจึงมีผลทำให้ผลขาดทุนจากการขายบ้านดังกล่าวไม่ไปถึงผลกำไรของการขายบ้านที่มีการขายแบบปกติจึงทำให้งวดนี้มีกำไรเพิ่มขึ้นรายละเอียดดังนี้

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดสามเดือนปี 2562 และงวดสามเดือนปี 2561 เท่ากับ 28.77 % และ 18.66 % ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดสามเดือน ปี 2562 เพิ่มขึ้น 0.75 % เกิดจากการขายบ้านของโครงการแบบปกติ

### 4. ค่าใช้จ่าย

#### 4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดสามเดือนแรกปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวนเงิน 6.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.72 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.19 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง เมื่อเทียบกับปี 2561 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

#### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 23.09 บาทเพิ่มขึ้นจำนวน 0.84 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.78 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 1 ปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก เพื่อให้สอดคล้องการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ



## 5. หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มอีก จำนวน 0.57 ล้านบาท ซึ่งเป็นการตั้งค่าเผื่อจากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดจากการร่วมทุน โครงการร่วมทุน

## 6. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 1 ปี 2562 จำนวน 13.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.88 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 27.19 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 1 ปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยจ่ายในอัตราดอกเบี้ยผันตัวชำระ

## 7. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน งวดสามเดือน ไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 23.21 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุที่เกิดขาดทุน จากการดำเนินงาน และยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลง ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น และการตั้งหนี้สงสัยจะสูญ เพิ่มขึ้นจำนวน 0.57 ล้านบาท

## ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q1/2562	Q1/2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,155.84	1,209.99	(54.2)	(4.48%)
หนี้สินรวม	720.97	692.55	28.4	4.10%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	434.87	517.44	(82.6)	(15.96%)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 54.20 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.48 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 28.40 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 1 ปี 2561 เนื่องจาก



บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินผิคนัดชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยผิคนัด เจ้าหนี้  
การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำ  
รับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ

ขอแสดงความนับถือ

( นายสันติ ปิยะทัต )

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)