



วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน (ไตรมาส 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%	100.00%
ต้นทุนขาย	(48.06)	(37.80)	(10.26)	27.14%	(71.23%)	(66.95%)
กำไรขั้นต้น	19.41	18.66	0.75	4.02%	28.77%	33.05%
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%
กำไรสุทธิ	(23.21)	(28.30)	5.09	17.99%	(34.40%)	(50.12%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.03)	(0.03)			-	-
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(23.21)	(28.30)	5.09	17.99		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-					



1. รายได้จากกิจการดำเนินงาน

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 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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 67.47 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนปี 2562 ต้นทุนขายจำนวน 48.06 ล้านบาท 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 กำไรขั้นต้นจำนวน 19.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2561 จำนวน 0.75 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.02 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านตามสภาพที่เกิดการขาดทุนได้มีการบันทึกค่าเพื่อการลดมูลค่าไว้ในงวดก่อนจึงมีผลทำให้ผลขาดทุนจากการขายบ้านดังกล่าวไม่ไปถึงผลกำไรของการขายบ้านที่มีการขายแบบปกติจึงทำให้งวดนี้มีกำไรเพิ่มขึ้นรายละเอียดดังนี้

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดสามเดือนปี 2562 และงวดสามเดือนปี 2561 เท่ากับ 28.77 % และ 33.05 % ลดลงร้อยละ 0.04

โดยมีกำไรขั้นต้นงวดสามเดือนแรก 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. ค่าใช้จ่ายอื่น

5.1 หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 1 ปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มอีกจำนวน 0.57 ล้านบาท ลดลง 0.09 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 เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 28.40 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 1 ปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินผิคนัดชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยผิคนัด เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 82.57 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15.96

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติ ปิยะทัต)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)