



วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดหกเดือน (ไตรมาส 2) ปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q2/2562	Q2/2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q2/2562	Q2/2561
รายได้จากการขาย	121.53	109.90	11.63	10.58%	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(90.36)	(76.18)	(14.18)	18.61%	(74.35%)	(69.32%)
กำไรขั้นต้น	31.17	33.72	(2.55)	(7.56%)	25.65%	30.68%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(13.55)	(15.40)	(1.85)	12.01%	(11.15%)	(14.01%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(46.28)	(45.78)	0.50	(1.09%)	(38.08%)	(41.66%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	0.00	(0.61)	0.61	N/A	0.00%	(0.56%)
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	(0.86)	(1.25)	0.39	31.20%	(0.71%)	(1.14%)
ต้นทุนทางการเงิน	(26.13)	(36.12)	(9.99)	27.66%	(21.50%)	(32.87%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(3.16)	-	3.16	N/A	(2.60%)	N/A
รายได้อื่น	4.87	3.20	1.67	52.19%	4.01%	2.91%
กำไรสุทธิ	(53.94)	(62.24)	8.30	13.34%	(44.38%)	(56.63%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.06)	(0.07)			-	-
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(53.94)	(62.24)	8.30	13.34%		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-		



1. รายได้จากกิจการดำเนินงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ไตรมาส 2 ปี 2562 และรายได้ไตรมาส 2 ปี 2561 จำนวน 126.40 ล้านบาท และ 113.10 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 13.30 ล้านบาท คิดเป็นยอดรายได้ลดลงร้อยละ 11.76 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือนไตรมาส 2 ปี 2562 บริษัทฯมียอดขายจำนวน 121.53 ล้านบาท และยอดขายงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 109.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.63 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.58

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนปี 2562 (ไตรมาส 2 ปี 2561) จำนวน 4.87 ล้านบาท และรายได้อื่นในงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 3.20 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 1.67 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.19

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือนปี 2562 จำนวน 90.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.19 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q2/2562	Q2/2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	121.53	109.90	11.63	10.58
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	90.36	76.18	14.18	18.61
กำไรขั้นต้น	31.17	33.72	(2.55)	(7.56)
% กำไรขั้นต้น	0.26	0.31	(0.05)	



3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดหกเดือนปี 2562 กำไรขั้นต้นจำนวน 31.17 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.55 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.56 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือน ปี 2561 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทงวดหกเดือนแรก ปี 2562 และงวดหกเดือนแรก ปี 2561 เท่ากับ 31.17 % และ 33.72 % ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น งวดหกเดือนปี 2562 ลดลงโดยรวม 7.56 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดหกเดือนปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 13.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.85 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.01 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่านายหน้าในการขายบ้านตามสภาพของโครงการร่วมทุน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดหกเดือนปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 46.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.50 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.09 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในรายจ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก

5. ค่าใช้จ่ายอื่น

5.1 หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับงวดหกเดือนปี 2562 บริษัท ฯ ได้มีการปรับรายการหนี้สงสัยจะสูญเพิ่ม จำนวน 0.86 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 0.39 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31.20 ซึ่งเป็นการตั้งค่าเผื่อจากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดจากการร่วมทุน โครงการร่วมทุน



6. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดหกเดือนปี 2562 จำนวนเงิน 26.13 ล้านบาทลดลงจำนวน 9.99 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.66 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมเหลือจากโครงการและต้นทุนการเงินของตัวเอง เงินตั้งแต่วันที่ผิคนัดชำระหนี้

7. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขาดทุนในงวดหกเดือนปี 2562 เท่ากับ (53.94) เนื่องจากยอดขายลดลง เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายบริหาร ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.86 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q2/2562	Q2/2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,130.64	1,185.22	(54.58)	(4.61%)
หนี้สินรวม	726.51	701.72	24.79	3.53%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	404.14	483.50	(79.36)	(16.41%)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2562 จำนวน 54.58 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.61 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 24.79 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.53 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 2 ปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินผิคนัดชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยผิคนัด เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ



ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง
จากปี 2561 จำนวน 79.36 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16.41 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติ ปิยะทัต)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)