



วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดเก้าเดือน (ไตรมาส 3) ปี 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการ	งบกำไรขาดทุน				% รายได้จากการขาย	
	Q3/2562	Q3/2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q3/2562	Q3/2561
รายได้จากการขาย	159.78	140.51	19.27	13.71%	100%	100%
ต้นทุนขาย	(119.80)	(95.57)	(24.23)	25.35%	-75%	-68%
กำไรขั้นต้น	39.98	44.94	(4.96)	(0.11)	25%	32%
รายได้อื่น	6.56	6.76	(0.20)	(0.03)	4%	5%
รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยคิดตามคำสั่งศาล	-	16.66	(16.66)	(1.00)	0%	12%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(17.76)	(20.42)	2.66	(0.13)	-11%	-15%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(72.76)	(68.82)	(3.94)	5.73	-46%	-49%
ค่าใช้จ่ายอื่น			0.00	N/A	0%	0%
ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	-	(0.61)	0.61	(1.00)	0%	0%
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	0.86	(1.20)	2.06	(1.72)	1%	-1%
ต้นทุนทางการเงิน	(37.91)	(37.20)	(0.71)	1.91%	-24%	-26%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(3.15)	-	(3.15)	N/A	-2%	0%
กำไรสุทธิ	(84.18)	(59.89)	(24.29)	40.56%	-53%	-43%
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.10)	(0.07)	(0.03)	40.56%	0%	0%
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(84.18)	(59.89)	24	(40.56)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-					



1. รายได้จากงบดำเนินงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ไตรมาส 3 ปี 2562 และไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 166.34 ล้านบาท และ 163.93 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 2.41 ล้านบาท คิดเป็นยอดรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.47 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มียอดขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์งวดเก้าเดือน ไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 159.78 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดไตรมาส 3 ปี 2561 มียอดขายจำนวน 140.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.27 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.71

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 6.54 ล้านบาท ลดลงจำนวน 16.86 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 71.99 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยคิดตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยคิดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเปลี่ยนดังกล่าวนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพัน นอกจากนี้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างที่ฝ่ายโจทก์และบริษัทยื่นต่อศาลฎีกา โดยปัจจุบันบริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายในงวดปี 2561 ในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี และได้มีการโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เคยบันทึกไว้ในอัตราผิดนัดร้อยละ 15 ที่สะสมมาตั้งแต่วันผิดนัดจนถึงวันต้นปี 2561 ให้คงเหลือในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 119.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 24.23 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.35 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3 ปี 2561 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน



รายการ	Q3/2562	Q3/2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	159.78	140.51	19.27	13.71
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(119.80)	(95.57)	(24.23)	25.35
กำไรขั้นต้น	39.98	44.94	(4.96)	(11.04)
% กำไรขั้นต้น	25.02%	31.98%	(6.96)	

3. กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3 ปี 2562 กำไรขั้นต้นจำนวน 39.98 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.96 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11.04 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3 ปี 2561 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดที่เกิดในไตรมาส 3 ปี 2562 และไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 25.02% และ 31.98% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น ลดลงโดยรวม 6.96 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 17.76 ล้านบาทลดลงจำนวน 2.66 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.13 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3 ปี 2561 โดยรวมบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่านายหน้าในการขายบ้านตามสภาพของโครงการร่วมทุน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้ในงวด

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 72.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.94 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.73 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในรายจ่ายพนักงาน ค่าจ้างและสวัสดิการ

4.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

4.3.1 หนี้สงสัยจะสูญโอนกลับในไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวน 0.86 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2561 จำนวน 2.06 ล้านบาท ร้อยละ 1.72 ซึ่งเป็นการโอนกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ



5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 จำนวนเงิน 37.91 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.71 ล้านบาท คิดเป็นลดร้อยละ 1.91 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการและต้นทุนการเงินของตัวแลกเปลี่ยนตั้งแต่วันที่ผิคนัดชำระหนี้ โดยเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิคนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเปลี่ยน

6. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรในงวดเก้าเดือนปี 2562 เท่ากับ (84.18) เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2561 ที่ขาดทุน (59.89) ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

1. โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.86 ล้านบาท
2. ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 37.91 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q3/2562	Q3/2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,118.83	1,172.62	(53.79)	(4.59)
หนี้สินรวม	744.94	718.09	26.85	3.74
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	373.90	458.08	(84.18)	(18.38)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2561 จำนวน 53.79 ล้านบาท คิดเป็นลดร้อยละ 4.59 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 26.85 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.74 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3 ปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินผิคนัดชำระ โดยเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองขายแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 84.18 ล้านบาท คิดเป็นลดร้อยละ 18.38



ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติ ปิยะทัต)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)