

วันที่ 3 ตุลาคม 2562

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน (ไตรมาส1) ปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พีริอเพอรัตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาสหนึ่ง สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	Q1/2561	Q1/2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	56.46	72.01	(15.55)	(21.59%)
รายได้อื่น	1.66	1.96	(0.30)	(15.31%)
รวมรายได้	58.12	73.97	(15.85)	(21.43%)
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	37.80	64.34	(26.54)	(41.25%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7.75	6.26	1.49	23.80%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22.26	21.25	1.01	4.75%
(หนี้สงสัยจะสูญ) โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	0.66	0.24	0.42	175.00%
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	40.50	(40.50)	(100.00%)
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	15.77	(15.77)	(100.00%)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา	-	5.83	(5.83)	(100.00%)
รวมค่าใช้จ่าย	68.47	154.19	(85.72)	(55.59%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10.35)	(80.22)	69.87	87.10%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	17.95	6.16	11.79	191.40%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(28.30)	(86.38)	58.08	(67.24%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	#DIV/0!
กำไรสำหรับงวด	(28.30)	(86.38)	58.08	(67.24%)
% กำไรสำหรับงวด (ต่อรายได้รวม)	(48.69%)	(116.78%)		

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม		
	Q1/2561	Q1/2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)
รายได้จากการขาย	56.46	72.01	(15.55) (21.59%)
ต้นทุนขาย	(37.80)	(64.34)	26.54 (41.25%)
กำไรขั้นต้น	18.66	7.67	10.99 143.29%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(7.75)	(6.26)	1.49 (23.80%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(22.26)	(21.25)	1.01 (4.75%)
ค่าใช้จ่ายอื่น			
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	(0.66)	(0.24)	(0.42) 175.00%
ผลขาดทุนจากการด้วยค่าเงินมัดจำค่าที่ดิน	0.00	(40.50)	40.50 100.00%
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	0.00	(15.77)	15.77 100.00%
ผลขาดทุนจากการด้วยค่าที่ดินรอพัฒนา	0.00	(5.83)	5.83 100.00%
ต้นทุนทางการเงิน	(17.95)	(6.16)	11.79 (191.40%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้		-	0.00 #DIV/0!
รายได้อื่น	1.66	1.96	(0.30) (15.31%)
กำไรสุทธิ	(28.30)	(86.38)	58.08 67.24%
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.03)	(0.10)	(0.131) (76.62%)

1. รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมประจำงวดรายไตรมาส 1/2561 และ รายไตรมาส 1/2560 จำนวน 56.46 ล้านบาท และ 72.01 ล้านบาทตามลำดับ ลดลง จำนวน 15.55 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21.59 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 1/2561 จำนวนเงิน 56.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 15.55 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21.59 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2560 มีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายบ้านในโครงการของบริษัท งวดสามเดือนปี 2561 เท่ากับ 56.46 ล้านบาท

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดสามเดือน ปี 2561 ลดลงจำนวน 0.30 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 15.31 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2560 เนื่องจากการลดลงของรายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าบริการ และผลกำไรจากการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนปี 2561 จำนวน 37.80 ลดลง จำนวน 26.54 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 41.25 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2560 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q1/2561	Q1/2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	56.46	72.01	(15.55)	(21.59%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	37.8	64.34	(26.54)	(41.25%)
กำไรขั้นต้น	18.66	7.67	10.99	143.29%
% กำไรขั้นต้น	33.05%	10.65%	22.40%	

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือนปี 2561 กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2560 จำนวน 10.99 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 143.29 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านตามสภาพที่เกิดการขาดทุนได้มีการบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าไว้ในงวดปลายปีก่อนจึงมีผลทำให้ผลขาดทุนจากการขายบ้านดังกล่าวไม่ไปถึงผลกำไรของการขายบ้านที่มีการขายแบบปกติจึงทำให้งวดนี้มีกำไรเพิ่มขึ้นรายละเอียดดังนี้

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดสามเดือนปี 2561 และงวดสามเดือนปี 2560 เท่ากับ 33.05% และ 10.65% ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดสามเดือน ปี 2561 เพิ่มขึ้น 143.29% เกิดจากการขายบ้านของโครงการแบบปกติ

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดสามเดือนแรกปี 2560 ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวนเงิน 6.27 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.26 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 26.49 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง เมื่อเทียบกับปี 2559 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 22.16 บาทเพิ่มขึ้นจำนวน 1.0 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.73 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 1 ปี 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ

หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัท ฯ ได้มีการบันทึกหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มอีกจำนวน 0.66 ล้านบาท ซึ่งเป็นการตั้งค่าเผื่อจากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดจากการร่วมทุนโครงการร่วมทุน

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 1 ปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 11.79 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น ร้อยละ 191.40 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 1 ปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยจ่ายในอัตราดอกเบี้ยผันตัวชำระตั้งแต่นั้นปี 2560

5. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน งวดสามเดือน ไตรมาส1ปี 2561 เท่ากับ 28.30 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุที่เกิดขาดทุน จากการดำเนินงาน และยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลง ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น และการตั้งหนี้สงสัยจะสูญ เพิ่มขึ้นจำนวน 0.66 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q1/2561	2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,209.99	1,214.62	(4.6)	(0.38%)
หนี้สินรวม	692.55	668.88	23.7	3.54%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	517.44	545.74	(28.3)	(5.19%)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 4.60 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.38 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 23.70 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.54 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส1ปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินผิชนิดชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยผิชนิด เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ