

วันที่ 3 ตุลาคม 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดหกเดือน (ไตรมาส2) ปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอรัตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	Q2/2561	Q2/2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	109.90	139.14	(29.24)	(21.01%)
รายได้อื่น	3.20	3.58	(0.38)	(10.61%)
รวมรายได้	113.10	142.72	(29.62)	(20.75%)
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	76.18	123.51	(47.33)	(38.32%)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	15.40	11.92	3.48	29.19%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	45.78	38.88	6.90	17.75%
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	15.84	(15.84)	(100.00%)
ผลขาดทุนจากการค้ำค่าที่ดินรอพัฒนา	-	5.83	(5.83)	(100.00%)
ผลขาดทุนจากคลิความฟ้องร้อง	0.61	-	0.61	N/A
ผลขาดทุนจากการด้วยค้ำเงินมัดจำ	-	41.30	(41.30)	N/A
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	1.25	0.24	1.01	420.83%
รวมค่าใช้จ่าย	139.22	237.52	(98.30)	(41.39%)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(26.12)	(94.80)	68.68	72.45%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	36.12	22.30	13.82	61.97%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(62.24)	(117.10)	54.86	46.85%
กำไรสุทธิ	-	-	-	N/A
กำไรสำหรับงวด	(62.24)	(117.10)	54.86	46.85%
% กำไรสำหรับงวด (ต่อรายได้รวม)	(55.03%)	(82.05%)		

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q2/2561	Q2/2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q2/2561	Q2/2560
รายได้จากการขาย	109.90	139.14	(29.24)	(21.01%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(76.18)	(123.51)	47.33	(38.32%)	(69.32%)	(88.77%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>33.72</b>	<b>15.63</b>	<b>18.09</b>	<b>115.74%</b>	<b>30.68%</b>	<b>11.23%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(15.40)	(11.92)	3.48	(29.19%)	(14.01%)	(8.57%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(45.78)	(38.88)	6.90	(17.75%)	(41.66%)	(27.94%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	(15.84)	15.84	(100.00%)	0.00%	(11.38%)
ผลขาดทุนจากการซื้อขายที่ดินรอพัฒนา	-	(5.83)	5.83	100.00%	0.00%	(4.19%)
ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(0.61)	-	(0.61)	N/A	(0.56%)	0.00%
ผลขาดทุนจากการด้วยค่าเงินมัดจำ	-	(41.30)	41.30	100.00%	0.00%	(29.68%)
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	(1.25)	(0.24)	(1.01)	(420.83%)	(1.14%)	(0.17%)
ต้นทุนทางการเงิน	(36.12)	(22.30)	13.82	(61.97%)	(32.87%)	(16.03%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	-	N/A	N/A	0.00%	N/A
รายได้อื่น	3.20	3.58	(0.38)	(10.61%)	2.91%	2.57%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(62.24)</b>	<b>(117.10)</b>	<b>54.86</b>	<b>46.85%</b>	<b>(56.63%)</b>	<b>(84.16%)</b>
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.07)	(0.13)	0.06	46.85%	-	-

## 1. รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ไตรมาส 2 ปี 2561 และ รายไตรมาส 2 ปี 2560 จำนวน 115.10 ล้านบาท และ 142.72 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 29.62 ล้านบาท คิดเป็นยอดขายลดลงร้อยละ 20.75 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือนไตรมาส 2 ปี 2561 ยอดขายลดลงจำนวน 29.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 21.01 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทฯ มียอดขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์งวดหกเดือนของไตรมาส 2/2561 จำนวน 109.90 ล้านบาท และงวดหกเดือนในไตรมาส 2/2560 จำนวน 139.14 ล้านบาท ลดลง 29.24 ล้านบาท

## 1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนปี 2561 ( ไตรมาส 2/2561) ลดลงจำนวน 0.38 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.61 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2560

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือนปี 2561 ลดลงจำนวน 47.33 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 38.32 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2560 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q2/2561	Q2/2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	109.9	139.14	(29.24)	(21.01%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	76.18	123.51	(47.33)	(38.32%)
กำไรขั้นต้น	33.72	15.63	18.09	115.74%
% กำไรขั้นต้น	30.68%	11.23%	19.45%	

## 3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดหกเดือนปี 2561 กำไรขั้นต้นจำนวน 33.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15.63 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.09 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือน ปี 2560 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทงวดหกเดือนแรก ปี 2561 และงวดหกเดือนแรก ปี 2560 เท่ากับ 33.72% และ 15.63% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น งวดหกเดือนปี 2561 เพิ่มขึ้นโดยรวม 19.45 %

## 4. ค่าใช้จ่าย

### 4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดหกเดือนปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 3.48 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.19 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 22560560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่านายหน้าในการขายบ้านตามสภาพของโครงการร่วมทุน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดหกเดือนปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.90 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.75 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในรายจ่ายพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก หนี้สงสัยจะสูญ

### 4.3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

#### 4.3.1 หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับงวดหกเดือนปี 2561 บริษัท ฯ ได้มีการปรับรายการหนี้สงสัยจะสูญเพิ่ม จำนวน 1.25 ล้านบาท ซึ่งเป็นการตั้งค่าเผื่อจากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดจากการร่วมทุนโครงการร่วมทุน

#### 4.3.2 ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 0.61 ล้านบาท

## 5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดหกเดือนปี 2561 จำนวนเงิน 36.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.82 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.97 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการและต้นทุนการเงินของตัวเอง แลกเงินตั้งแต่วันที่ผิคนัดชำระหนี้

## 6. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรในงวดหกเดือนปี 2561 เท่ากับ (62.24) เปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2560 ที่ขาดทุน (117.10) ล้านบาท

## ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q2/2561	2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,185.22	1,214.62	(29.4)	(2.42%)
หนี้สินรวม	701.72	668.88	32.8	4.91%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	483.50	545.74	(62.2)	(11.40%)

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q2/2561	Q2/2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
สินทรัพย์รวม	1,192.34	1,221.65	(29.3)	(2.40%)
หนี้สินรวม	754.88	721.36	33.5	4.65%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	437.46	500.29	(62.8)	(12.56%)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2560 จำนวน 29.40 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.42 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 32.80 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.91 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 2ปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินคิณฑ์ชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยคิณฑ์ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้า จากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2560 จำนวน 62.20 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 11.40 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560