



วันที่ 11 ตุลาคม 2562

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดเก้าเดือน (ไตรมาส3) ปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q3/2561	Q3/2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q3/2561	Q3/2560
รายได้จากการขาย	140.51	218.76	(78.25)	(35.77%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(95.57)	(196.58)	(101.01)	(51.38%)	(68.02%)	(89.86%)
กำไรขั้นต้น	44.94	22.18	22.76	102.61%	31.98%	10.14%
รายได้อื่น	6.76	6.02	0.74	12.29%	4.81%	2.75%
รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผันผวนตามคำสั่งศาล	16.66		16.66	N/A	11.86%	0.00%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(20.42)	(20.47)	(0.05)	(0.24%)	(14.53%)	(9.36%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(68.82)	(54.87)	13.95	25.42%	(48.98%)	(25.08%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	-	(15.92)	(15.92)	(100.00%)	0.00%	(7.28%)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	-	(5.83)	(5.83)	100.00%	0.00%	(2.67%)
ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(0.61)	(16.48)	(15.87)	(96.30%)	(0.43%)	(7.53%)
ผลขาดทุนจากการด้วยค่าเงินมัดจำ	-	(41.30)	(41.30)	(100.00%)	0.00%	(18.88%)
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	(1.20)	0.40	(1.60)	400.00%	(0.85%)	0.18%
ต้นทุนทางการเงิน	(37.20)	(42.77)	(5.57)	(13.02%)	(26.47%)	(19.55%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	-	N/A	N/A	0.00%	N/A
กำไรสุทธิ	(59.89)	(169.04)	(109.15)	(64.57%)	(42.62%)	(77.27%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.07)	(0.19)	0.12	64.57%	-	-
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(59.89)	(169.04)	109.15	64.57%		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-					



## 1. รายได้จากกิจการดำเนินงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ไตรมาส 3 ปี 2561 และ รายไตรมาส 3 ปี 2560 จำนวน 163.93 ล้านบาท และ 224.78 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 60.85 ล้านบาท คิดเป็นยอดขายลดลงร้อยละ 27.07 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มียอดขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์งวดเก้าเดือน(ไตรมาส 3/2561) จำนวน 140.51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดไตรมาส 3/2560 มียอดขายจำนวน 218.76 ล้านบาท ลดลง 78.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.77

### 1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2561 จำนวน 23.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.40 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 289 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิคนัดตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิคนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเปลี่ยนดังกล่าวนับแต่วันผิคนัดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพัน นอกจากนี้ที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ทั้งนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างที่ฝ่ายโจทก์และบริษัทยื่นต่อศาลฎีกา โดยปัจจุบันบริษัทได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายในงวดปี 2561 ในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี และได้มีการโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เคยบันทึกไว้ในอัตราผิคนัดร้อยละ 15 ที่สะสมมาตั้งแต่วันที่ผิคนัดจนถึงวันต้นปี 2561 ให้คงเหลือในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดไตรมาส 3/2561 จำนวน 95.57 ล้านบาท ลดลงจำนวน 101.01 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 51.38 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3/2560 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q3/2561	Q3/2560	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	140.51	218.76	(78.25)	(35.77%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	95.57	196.58	(101.01)	(51.38%)
กำไรขั้นต้น	44.94	22.18	22.76	102.61%
% กำไรขั้นต้น	31.98%	10.14%	21.84%	



### 3. กำไรขั้นต้น

ในไตรมาส 3/2561 กำไรขั้นต้นจำนวน 44.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 22.76 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 102.61 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส3/2560 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดที่เกิดในไตรมาส3/2561 และไตรมาส 3/2560 เท่ากับ 31.98% และ 10.14% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น เพิ่มขึ้นโดยรวม 21.84 %

### 4. ค่าใช้จ่าย

#### 4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 3/2561 จำนวน 20.42 ล้านบาทลดลงจำนวน 0.05 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.24 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3/2560 โดยรวมบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่านายหน้าในการขายบ้านตามสภาพของโครงการร่วมทุน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้ในงวด

#### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3/2561 จำนวน 68.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.95 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.42 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในรายจ่ายพนักงาน ค่าจ้างและสวัสดิการ

#### 4.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

4.3.1 หนี้สงสัยจะสูญในไตรมาส 3/2561 จำนวน 1.20ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2560 จำนวน 1.60 ล้านบาท ร้อยละ 400.00 ซึ่งเป็นการตั้งค่าเผื่อจากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆที่เกิดจากการร่วมทุนโครงการร่วมทุน

4.3.2 ผลขาดทุนจากการคดีความฟ้องร้อง จำนวน 0.61 ล้านบาท

### 5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับไตรมาส 3/2561 จำนวนเงิน 37.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.57 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 13.02 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการและต้นทุนการเงินของตัวแลกเงินตั้งแต่วันที่ผิคนัดชำระหนี้โดยเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลก



เงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิคนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเปลี่ยน

## 6. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรในงวดเก้าเดือนปี2561เท่ากับ (59.89) เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2560 ที่ขาดทุน (169.04) ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

1. หนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 1.20 ล้านบาท
2. ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 0.61 ล้านบาท
3. ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 37.20 ล้านบาท
4. รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยผิคนัดตามคำสั่งศาล จำนวน 16.66 ล้านบาท

### ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q3/2561	2560	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,172.62	1,214.62	(42.00)	(3.46)
หนี้สินรวม	686.77	668.88	17.89	2.67
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	485.85	545.74	(59.89)	(10.97)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2560 จำนวน 42.00 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.46 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น17.89 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3ปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินผิคนัดชำระโดยเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระใน

อัตราดอกเบี้ยผิคนัด เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 59.89 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.97



ขอแสดงความนับถือ

( นายสันติ ปิยะทัต )

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)