



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%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	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%
<b>กำไรสุทธิ</b>	(84.18)	(59.89)	(24.29)	(40.56%)	-53%	-43%
<b>กำไรต่อหุ้น(บาท)</b>	(0.10)	(0.07)	(0.03)	(40.56%)	0%	0%
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(84.18)	(59.89)	(24.29)	(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 ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยคิดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไป (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 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากงบดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน



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)