



วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง **ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดปี 2562**

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q4/2562	Q4/2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q4/2562	Q4/2561
รายได้จากการขาย	218.50	175.66	42.84	24.39%	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(161.82)	(127.43)	(34.39)	26.99%	(74.06%)	(72.54%)
กำไรขั้นต้น	56.68	48.23	8.45	17.52%	25.94%	27.46%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40.54	12.21	28.33	N/A	18.55%	6.95%
รายได้จากการปรับลดดอกเบี้ยคิดตามคำสั่งศาล	0.00	16.66	(16.66)	N/A	0.00%	9.48%
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	1.27	0.00	1.27	N/A	0.58%	0.00%
รายได้อื่น	11.28	8.49	2.79	32.86%	5.16%	4.83%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(41.75)	(24.14)	17.61	(72.95%)	(19.11%)	(13.74%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(95.74)	(94.34)	1.40	(1.48%)	(43.82%)	(53.71%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(90.73)	-	(90.73)	N/A	(41.52%)	0.00%
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	(0.75)	-	(0.75)	N/A	(0.34%)	0.00%
(โอนกลับ)ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	16.56	(0.61)	17.17	N/A	7.58%	(0.35%)
หนี้สงสัยจะสูญ	(0.08)	(1.63)	1.55	95.09%	(0.04%)	(0.93%)
ต้นทุนทางการเงิน	(46.63)	(50.61)	(3.98)	7.86%	(21.34%)	(28.81%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(6.35)	(2.69)	3.66	(136.06%)	(2.91%)	(1.53%)
กำไรสุทธิ	(155.70)	(88.43)	(67.27)	(76.07%)	(71.26%)	(50.34%)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	(0.96)	0.77	(1.73)	N/A	(0.44%)	0.44%
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(0.96)	0.77	(1.73)	N/A	(0.44%)	0.44%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(156.66)	(87.66)	(69.00)	(78.71%)	71.70%	49.90%



กำไรสุทธิ(บาท)	(0.18)	(0.10)	(0.08)	(77.62%)	-	-
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(155.70)	(88.43)	(67.27)	(76.07%)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-		
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(156.66)	(87.66)	(69.00)	(78.71%)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงวดปี 2561 จำนวน 271.60 ล้านบาท และจำนวน 213.02 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 58.58 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.50 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดปี 2562 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 42.84 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.39 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ปี 2561 มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทฯ มียอดขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์งวดปี 2562 จำนวน 218.50 ล้านบาท และงวดปี 2561 จำนวน 175.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.84 ล้านบาท

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ สำหรับงวดปี 2562 จำนวน 53.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.74 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.64 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2561

1.2.1 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 40.54 ล้านบาท ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จำหน่ายที่ดินจำนวน 4 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่รวม 24 ไร่ 2 งาน 97.9 ตารางวา มูลค่า 145 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 138.06 ล้านบาท) และมีค่าใช้จ่าย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้ารวมจำนวนเงิน 21.25 ล้านบาท คงเหลือกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 40.54 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 34.82 ล้านบาท)



1.2.2 กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา 1 แปลง จำนวน 1.27 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดปี 2562 จำนวน 161.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 34.39 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.99 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2561 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q4/2562	Q4/2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	218.50	175.66	42.84	24.39%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	161.82	127.43	34.39	26.99%
กำไรขั้นต้น	56.68	48.23	8.45	17.52%
% กำไรขั้นต้น	25.94%	27.46%	(1.52)	

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดปี 2562 กำไรขั้นต้นจำนวน 56.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8.45 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.52 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2561 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ งวดปี 2562 และงวดปี 2561 เท่ากับ 25.94% และ 27.46 % ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นในงวดปี 2562 ลดลงโดยรวม 1.52 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 41.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.61 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.95 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2561 โดยรวมบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่านายหน้าในการขายบ้านตามสภาพของโครงการร่วมทุน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้ในงวด



4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 95.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.40 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.48 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นในรายจ่ายพนักงาน ค่าจ้าง สวัสดิการ

4.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

4.3.1 สำหรับปี 2562 บริษัท ฯ ได้มีการปรับรายการหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มจำนวน 0.08 ล้านบาท ลดลง 1.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.09 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งเป็นการตั้งค่าเผื่อจากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดจากการร่วมทุน โครงการร่วมทุน และเป็นการเรียกร้องค่าความเสียหายจากอดีตกรรมการบริษัท 2 ท่าน

4.3.2 (โอนกลับ) ผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 16.56 ล้านบาท เนื่องจาก คดีหมายเลขดำที่ 1008/2547 เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2563 เจ้าพนักงานที่ดินฯ ได้ดำเนินการปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล โดยการเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว และได้มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งสองห้องดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่หนึ่ง เสร็จสิ้นแล้ว และบริษัทฯ ได้บันทึกปรับปรุงประมาณการหนี้สิน จำนวน 16.48 ล้านบาท ออกจากงบการเงินแล้วทั้งจำนวนในงวดไตรมาส 4 ปี 2562

4.3.3 ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน (90.73) ล้านบาท จากที่ดินรอการพัฒนา จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 59 แปลง เนื่องจากสินทรัพย์ดังกล่าวได้ถูกบังคับขายตามคำสั่งกรมบังคับคดี จากการผิฉัดชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน สินทรัพย์ดังกล่าวถูกขายบางส่วน และส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างขั้นตอนของการบังคับคดีขายทอดตลาด ผลจากเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงินดังกล่าวทำให้บริษัทฯ ได้ประมาณค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จากราคาทุนที่สูงกว่าราคาบังคับขายบางแปลงเพิ่ม เป็นจำนวนเงิน 90.73 ล้านบาท และได้รับรู้ผลขาดทุนในงบกำไรขาดทุนในงวดนี้

5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดปี 2562 จำนวนเงิน 46.63 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.98 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.86 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเงินกู้คงเหลือจากโครงการและต้นทุนการเงินของตัวแลกเงิน



ตั้งแต่วันที่ผิคนัดชำระหนี้โดยเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทฯ ชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิคนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี ของจำนวนเงินตามตัวแลกเงิน

6. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) ในงวด ปี 2562 เท่ากับ (155.7) เปรียบเทียบกับงวดปี 2561 ที่ขาดทุน (88.43) ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

1. หนี้สงสัยจะสูญ จำนวน (0.08) ล้านบาท
2. โอนกลับผลขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 16.56 ล้านบาท
3. ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน (46.63) ล้านบาท
4. ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน (90.73) ล้านบาท
5. กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 40.54 ล้านบาท
6. กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา 1.27 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q4/2562	Q4/2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			งบการเงินรวม	
สินทรัพย์รวม	916.45	1,176.17	(259.7)	(22.08%)
หนี้สินรวม	615.04	718.09	(103.05)	(14.35%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	301.41	458.08	(156.7)	(34.20%)

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q4/2562	Q4/2561	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สินทรัพย์รวม	936.21	1,201.80	(265.59)	(22.10%)
หนี้สินรวม	697.19	799.92	(102.73)	(12.84%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	239.01	401.89	(162.88)	(40.53%)



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2561 จำนวน 259.70 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.08 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 103.05 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.35 เมื่อเปรียบเทียบกับงวด ปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินชนิดชำระลดลงจากการชำระหนี้ส่วนหนึ่งและเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยชนิด เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 6 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2561 จำนวน 156.70 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 34.20 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติ ปิยะทัต)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)