



วันที่ 14 พฤษภาคม 2563

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน ไตรมาส 1 ปี 2563

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q1/2563	Q1/2562	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q1/2563	Q1/2562
รายได้จากการขาย	45.46	67.47	(22.01)	(32.62%)	100.00%	148.40%
ต้นทุนขาย	(34.89)	(48.06)	13.17	(27.41%)	(76.73%)	(105.71%)
กำไรขั้นต้น	10.58	19.41	(8.83)	(45.50%)	23.27%	28.77%
รายได้อื่น	3.02	2.78	0.24	8.53%	6.64%	4.12%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(11.60)	(6.03)	5.57	(92.39%)	(25.52%)	(8.94%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(24.94)	(23.09)	1.85	(7.99%)	(54.85%)	(34.22%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	0.86	(0.57)	1.43	(250.53%)	1.89%	(0.84%)
ต้นทุนทางการเงิน	(8.48)	(13.07)	(4.59)	35.15%	(18.64%)	(19.37%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(0.76)	(2.64)	(1.88)	71.06%	(1.68%)	(3.91%)
กำไรสุทธิ	(31.32)	(23.21)	(8.11)	(34.96%)	(68.90%)	(34.40%)
กำไรต่อหุ้น (บาท)	(0.04)	(0.03)	(0.062)	(76.62%)	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	(0.30)	-	(0.30)	n/a	(0.66%)	0.00%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(0.30)	-	(0.30)	n/a	(0.66%)	0.00%
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(31.62)	(23.21)	8.41	(36.25)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-		



1. รายได้จากกิจการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 48.48 ล้านบาท และ 70.25 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 21.77 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมลดลงร้อยละ 30.99 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนปี 2563 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 45.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 22.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 32.62 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้งวดเดียวกันของปี 2562

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดสามเดือนปี 2563 จำนวน 3.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.24 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.53 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนปี 2563 จำนวน 34.89 ล้านบาท ลดลง 22.01 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 32.62 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2562 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q1/2563	Q1/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	45.46	67.47	(22.01)	(32.62%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	34.89	48.06	(13.17)	(27.40%)
กำไรขั้นต้น	10.58	19.41	(8.83)	(45.49%)
% กำไรขั้นต้น	23.27%	28.77%	(0.05)	



3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือนปี 2563 กำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2562 จำนวน 8.83 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 45.49 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านตามสภาพที่เกิดการขาดทุนได้ มีการบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าไว้ในงวดก่อนจึงมีผลทำให้ผลขาดทุนจากการขายบ้านดังกล่าวซึ่งขาย โอนได้มากกว่าการขายบ้านที่มีการขายแบบปกติจึงทำให้งวดนี้มีกำไรลดลงรายละเอียดดังนี้

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดสามเดือนปี 2563 และงวดสามเดือนปี 2562 เท่ากับ 23.27 % และ 28.77 % ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดสามเดือน ปี 2563 ลดลง 0.05 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดสามเดือนแรกปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวนเงิน 11.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5.57 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.39 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 24.94 บาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.85 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.99 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 1 ปี 2562 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก เพื่อให้สอดคล้องการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ



4. ค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 1 ปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 0.86 ล้านบาท

5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดสามเดือน ไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 8.48 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.59 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 35.15 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วน ดอกเบี้ยจ่ายเป็นดอกเบี้ยคิดนัดชำระ

6. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน งวดสามเดือน ไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 31.32 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุที่เกิดขาดทุน จากการดำเนินงาน และยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลง ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ต้นทุนทางการเงิน เพิ่มขึ้น และการกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.86 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q1/2563	Q1/2562	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	899.31	1,155.84	(256.53)	(22.19%)
หนี้สินรวม	629.52	720.97	(91.45)	(12.68%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	269.79	434.87	(165.08)	(37.96%)



ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 256.53 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.19 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 91.45 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.68 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 1 ปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินชนิดชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยชนิดนี้ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้ว ทั้งหมดจำนวน 5 โครงการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติ ปิยะทัต)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)