



วันที่ 13 สิงหาคม 2563

เรื่อง **ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดหกเดือน ไตรมาส 2 ปี 2563**

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q2/2563	Q2/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)		Q2/2563	Q2/2562
รายได้จากการขาย	85.68	121.53	(35.85)	(29.50%)	100.00%	141.84%
ต้นทุนขาย	(64.14)	(90.36)	26.22	(29.02%)	(74.86%)	(105.46%)
กำไรขั้นต้น	21.54	31.17	(9.63)	(30.90%)	25.14%	25.65%
รายได้อื่น	5.06	4.87	0.19	3.90%	5.91%	4.01%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(17.79)	(13.55)	4.24	(31.29%)	(20.76%)	(11.15%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(43.47)	(46.28)	(2.81)	6.07%	(50.74%)	(38.08%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	0.80	(0.86)	1.66	(193.02%)	0.93%	(0.71%)
ต้นทุนทางการเงิน	(16.78)	(26.14)	(9.36)	35.81%	(19.58%)	(21.51%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(0.87)	(3.16)	(2.29)	72.47%	(1.02%)	(2.60%)
กำไรสุทธิ	(51.51)	(53.95)	2.44	4.52%	(60.12%)	(44.39%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.06)	(0.06)	(0.121)	(76.62%)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันกัน						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	(0.30)	-	(0.30)	N/A	(0.35%)	0.00%
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(0.30)	-	(0.30)	N/A	(0.35%)	0.00%
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(51.81)	(53.95)	(2.14)	3.97		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-					



## 1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 90.74 ล้านบาท และ 126.40 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 25.66 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมลดลงร้อยละ 28.21 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือนปี 2563 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 85.68 ล้านบาท ลดลงจำนวน 35.85 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 29.5 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้งวดเดียวกันของปี 2562 เป็นการขายบ้านที่เป็นบ้านตามสภาพและบ้านโครงการตามปกติ

### 1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนปี 2563 จำนวน 5.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.19 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายงวดหกเดือนปี 2563 จำนวน 64.14 ลดลง 26.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29.02 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2562 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q2/2563	Q2/2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	85.68	121.53	(35.85)	(29.50%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	64.14	90.36	(26.22)	(29.02%)
กำไรขั้นต้น	21.55	31.17	(9.62)	(30.86%)
% กำไรขั้นต้น	25.15%	25.65%	(0.50)	



### 3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดหกเดือนปี 2563 กำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2562 จำนวน 9.62 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 30.86 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านตามสภาพที่เกิดการขาดทุนได้มีการบันทึกค่าเพื่อการลดมูลค่าไว้ในงวดก่อนจึงมีผลทำให้ผลขาดทุนจากการขายบ้านดังกล่าวซึ่งขายโอนได้ส่วนหนึ่งและการขายบ้านที่มีการขายแบบปกติจึงทำให้งวดนี้มีกำไรลดลงรายละเอียดดังนี้

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดหกเดือนปี 2563 และงวดหกเดือนปี 2562 เท่ากับ 25.15 % และ 25.65 % ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดหกเดือน ปี 2563 ลดลง 0.5 % เกิดจากการขายบ้านของโครงการที่มีบ้านตามสภาพ

### 4. ค่าใช้จ่าย

#### 4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดหกเดือนของปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวนเงิน 17.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.24 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.29 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2562 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

#### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 43.47 บาท ลดลงจำนวน 2.81 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 6.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 2 ปี 2562 เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ในช่วงวิกฤตโควิด-19 เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ



## 5. ค่าใช้จ่ายอื่น

### 5.1 หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับงวดหกเดือน ไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มขึ้นจำนวน 0.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นการปรับรายการหนี้สงสัยจะสูญ

## 6. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดหกเดือน ไตรมาส 2 ปี 2563 จำนวน 16.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.36 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 35.81 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 2 ปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมิได้จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วน ดอกเบี้ยจ่ายเป็นดอกเบี้ยชนิดชำระ

## 7. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน งวดหกเดือน ไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 51.51 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุที่เกิดขาดทุนจากการดำเนินงาน และยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลง ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น และการปรับปรุงรายการหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 0.80 ล้านบาท

### ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q2/2563	Q2/2562	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	881.83	1,130.64	(248.81)	(22.01%)
หนี้สินรวม	632.23	726.51	(94.28)	(12.98%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	249.60	404.14	(154.54)	(38.24%)



ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 248.81 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.01 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลักในส่วนของ ห้างหุ้นส่วนลดลง 94.28 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.98 เมื่อเปรียบเทียบกับงวด ไตรมาส 2 ปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการชำระหนี้และมีหนี้สินผิคนัดชำระลดลงดอกเบี้ยค้างชำระในอัตรา ดอกเบี้ยผิคนัด เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการ อสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้ว ทั้งหมดจำนวน 5 โครงการ ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง 154.54 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 38.24 เมื่อเทียบกับงวดไตรมาส 2 ปี 2562

ขอแสดงความนับถือ

( นายสันติ ปิยะทัต )

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)