



วันที่ 13 สิงหาคม 2564

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดหกเดือน (ไตรมาส 2 ปี 2564)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q2/2564	Q2/2563	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q2/2564	Q2/2563
รายได้จากการขาย	31.61	85.68	(54.07)	(63.11%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(23.18)	(64.14)	40.96	(63.86%)	(73.33%)	(74.86%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>8.43</b>	<b>21.54</b>	<b>(13.11)</b>	<b>(60.86%)</b>	<b>26.67%</b>	<b>25.14%</b>
รายได้อื่น	22.23	5.06	17.17	339.33%	70.33%	5.91%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4.46)	(17.79)	(13.33)	74.93%	(14.11%)	(20.76%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(41.26)	(43.47)	(2.21)	5.08%	(130.53%)	(50.74%)
ค่าใช้จ่ายอื่น หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	-	0.80	(0.80)	(100.00%)	0.00%	0.93%
ต้นทุนทางการเงิน	(15.78)	(16.78)	(1.00)	5.959%	(49.92%)	(19.58%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(1.64)	(0.87)	0.77	(88.51%)	(5.19%)	(1.02%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(32.48)</b>	<b>(51.51)</b>	<b>19.03</b>	<b>36.94%</b>	<b>(102.75%)</b>	<b>(60.12%)</b>
<b>กำไรต่อหุ้น(บาท)</b>	<b>(0.02)</b>	<b>(0.06)</b>				
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไร หรือขาดทุนในภายหลัง :						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจาก ภาษี	1.49	(0.30)	1.79	(5.97)	4.71%	(0.35%)
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>(30.99)</b>	<b>(51.81)</b>	<b>20.82</b>	<b>(40.19%)</b>	<b>(98.04%)</b>	<b>(60.47%)</b>
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(32.48)	(51.51)	(19.03)	36.94		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						



## 1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 53.84 ล้านบาท และ 90.74 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 36.90 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมลดลงร้อยละ 40.67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือนปี 2564 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 31.61 ล้านบาทลดลงจำนวน 54.07 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 63.11 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้งวดเดียวกันของปี 2563

### 1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนปี 2564 จำนวน 22.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.17 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.39 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.2.1 กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอกการพัฒนา บริษัทฯ ขายที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง ในราคา 7 ล้านบาท มีค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่านายหน้า รวม 0.49 ล้านบาท คงเหลือเป็นกำไรจากการขายที่ดินรอกการพัฒนา จำนวน 1.31 ล้านบาท

1.2.2 กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ บริษัทฯ ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมต่อทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้โดยให้ชำระเบียปรับจำนวน 5.00 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 และเมื่อชำระหนี้ครบถ้วนแล้วธนาคารจะยกเบียปรับส่วนที่เหลือ รวมทั้งยกเลิกวงเงินกู้และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดคืนแก่บริษัทโดยส่วนที่รับการยกหนี้เมื่อปฏิบัติได้ตามสัญญาจำนวน 18.17 ล้านบาท

1.2.3 รายได้อื่นๆ รวม 2.75 ล้านบาท

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายงวดหกเดือนปี 2564 จำนวน 23.18 เพิ่มขึ้น 40.96 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 63.86 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2563 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน



(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	Q2/2564	Q2/2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	31.61	85.68	(54.07)	(63.11%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(23.18)	(64.14)	40.96	(63.86%)
กำไรขั้นต้น	8.43	21.54	(13.11)	(60.86%)
% กำไรขั้นต้น	26.67%	25.14%	0.02	

### 3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดหกเดือนปี 2564 กำไรขั้นต้นลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2563 จำนวน 13.11 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 60.86 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านตามสภาพที่เกิดการขาดทุนได้มีการบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าไว้ในงวดก่อนจึงมีผลทำให้ผลขาดทุนจากการขายบ้านดังกล่าวซึ่งขายโอนได้ส่วนหนึ่งและการขายบ้านในโครงการลดลงจึงทำให้งวดนี้มีกำไรลดลงรายละเอียดดังนี้

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดหกเดือนปี 2564 และงวดหกเดือนปี 2563 เท่ากับ 26.67 % และ 25.14 % ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดหกเดือน ปี 2564 เพิ่มขึ้น 0.02 %

### 4. ค่าใช้จ่าย

#### 4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับงวดหกเดือนของปี 2564 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวนเงิน 4.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13.33 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 74.93 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการตลาดลดลง และการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

#### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 41.26 บาท ลดลงจำนวน 2.21 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 5.08 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 2 ปี 2563 เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ในช่วงวิกฤตโควิด -19 เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ



## 5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร เงินกู้ยืมตัวแลกเปลี่ยนบุคคลในวงจำกัด และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดหกเดือนไตรมาส 2 ปี 2564 จำนวน 15.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.00 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 5.96 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 2 ปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วน ดอกเบี้ยจ่ายส่วนมากเป็นดอกเบี้ยผิมนัดชำระ

## 6. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน งวดหกเดือน ไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 32.48 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุที่เกิดขาดทุน จากการดำเนินงาน เนื่องจากยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลง แม้ว่าบริษัทปรับลดลงในต้นทุนการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงิน

### ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	Q2/2564	Q2/2563	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	840.25	881.83	(41.58)	(4.72%)
หนี้สินรวม	610.03	632.23	(22.20)	(3.51%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	230.21	249.60	(19.39)	(7.77%)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 41.58 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.72 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 22.20 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.51 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 2 ปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการชำระหนี้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ หนี้สินผิมนัดชำระเพิ่มขึ้นเกิดจากดอกเบี้ยค้างชำระ เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่นลดลง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 6 โครงการ ในไตรมาส 2 นี้ ส่วนของผู้ถือหุ้น 230.21 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้รับค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 63.20 ล้านบาท รวมลดลง 19.39 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.77 เมื่อเทียบกับงวดไตรมาส 2 ปี 2563



จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สันติ ปิยะทัต-

( นายสันติ ปิยะทัต )

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)