



วันที่ 13 สิงหาคม 2564

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ([แก้ไขครั้งที่ 2](#))

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดหกเดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีดังนี้

(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%)
กำไรขั้นต้น	8.43	21.54	(13.11)	(60.86%)	26.67%	25.14%
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%)
กำไรสุทธิ	(32.48)	(51.51)	19.03	36.94%	(102.75%)	(60.12%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.02)	(0.06)				
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	1.49	(0.30)	1.79	(5.97)	4.71%	(0.35%)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(30.99)	(51.81)	20.82	(40.19%)	(98.04%)	(60.47%)
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

[จากสถานการณ์ของโรคระบาดโควิด 19 ที่ต่อเนื่องมาทำให้เกิดการชะลอตัวของการเข้าเยี่ยมชมโครงการ และการชะลอการให้สินเชื่อของธนาคารทำให้ลูกค้าไม่ได้รับสินเชื่อหรือได้รับแต่ใช้เวลานานขึ้นทำให้มีผลต่อยอดขายของบริษัทฯ](#)

1.2 รายได้อื่น

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

1.2.1 กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา บริษัทฯ ขายที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง ในราคา 7 ล้านบาท มีค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่านายหน้า รวม 0.49 ล้านบาท คงเหลือเป็นกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา 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 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

(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 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านตามสภาพที่เกิดการขาดทุนได้มีการบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าไว้ในงวดก่อนจึงมีผลทำให้ผลขาดทุนจากการขายบ้านดังกล่าวซึ่งขายโอนได้ส่วนหนึ่งและการขายบ้านในโครงการที่เปิดขายซึ่งมีจำนวนการขายลดลงจึงทำให้งวดนี้มีกำไรลดลงรายละเอียดดังนี้

- การขายบ้านตามสภาพที่มีอัตรากำไรต่ำ เนื่องจากเป็นบ้านที่สร้างเสร็จมานานแล้ว บริษัทฯ ขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาปกติ
- เนื่องจากไตรมาสนี้เป็นการขายบ้านของโครงการซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง จึงทำให้การขายชะลอลงจึงมีจำนวนยอดขายรายหลัง รายโครงการน้อยลง เมื่อเทียบกับยอดขายในงวดก่อน

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	30มิถุนายน	31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบการเงินรวม	2564	2563		
สินทรัพย์รวม	840.25	838.08	2.17	0.26%
หนี้สินรวม	610.03	640.07	(30.04)	(4.69%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	230.21	198.00	32.21	16.27%

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นงวดปี 2563 จำนวน 2.17 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.26 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 30.04 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.69 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการชำระหนี้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ หนี้สินผิวนัดชำระเพิ่มขึ้นเกิดจากดอกเบี้ยค้างชำระ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 6 โครงการ ในไตรมาส 2 นี้ส่วนของผู้ถือหุ้น 230.21 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้รับค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 63.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.31 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.27 เมื่อเทียบกับงวด ปี 2563

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนของไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q2/2564	Q2/2563	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q2/2564	Q2/2563
รายได้จากการขาย	20.05	40.21	(20.16)	(50.14%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(14.59)	(29.25)	14.66	(50.12%)	(46.16%)	(34.14%)
กำไรขั้นต้น	5.46	10.96	(5.50)	(50.18%)	17.27%	12.79%
รายได้อื่น	1.26	2.04	(0.78)	(38.24%)	3.99%	2.38%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(2.41)	(6.19)	(3.78)	61.07%	(7.62%)	(7.22%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(16.06)	(18.54)	(2.48)	13.38%	(50.81%)	(21.64%)
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	(0.06)	0.06	(100.00%)	-	(0.07%)
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(0.06)	0.06	(100.00%)	-	(0.07%)



(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q2/2564	Q2/2563	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q2/2564	Q2/2563
ต้นทุนทางการเงิน	(7.86)	(8.30)	(0.44)	5.30%	(24.87%)	(9.69%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(1.63)	(0.10)	1.53	(1,530.00%)	(5.16%)	(0.12%)
กำไรสุทธิ	(21.24)	(20.19)	(1.05)	(5.20%)	(67.19%)	(23.56%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.01)	(0.02)				
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง : ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(21.24)	(20.19)	(1.05)	0.05	(67.19%)	(23.56%)
การแบ่งปันกำไร : ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21.24)	(20.19)	1.05	(5.20)		

1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดไตรมาสที่ 2 ปี 2564 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 21.31 ล้านบาท และ 42.25 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 20.94 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมลดลงร้อยละ 49.56 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เท่ากับ 20.05 ล้านบาท ลดลงจำนวน 20.16 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 50.14 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ของปีก่อน

[จากสถานการณ์ของโรคระบาดโควิด 19 ที่ต่อเนื่องมาทำให้เกิดการชะลอตัวของการเข้าเยี่ยมชมโครงการ และการชะลอการให้สินเชื่อของธนาคารทำให้ลูกค้าไม่ได้รับสินเชื่อหรือได้รับแต่ใช้เวลานานขึ้น ทำให้มีผลต่อยอดขายของบริษัทฯ](#)



1.2 รายได้อื่น

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 รายได้อื่นๆ เท่ากับ 1.26 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.78 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 38.24 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ต้นทุนขาย จำนวน 14.59 ลดลงจำนวน 14.66 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 50.12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับกำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ลดลง จำนวน 5.50 ล้านบาท ลดลงเนื่องจากบริษัทฯ มียอดขายที่ลดต่ำลงถึง ร้อยละ 50.14 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้มีอัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 2 นี้เท่ากับ 17.27% ซึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 เท่ากับ 12.79 % เพิ่มขึ้น 4.48 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัท มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย เท่ากับ 2.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.78 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 61.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการตลาดลดลง และการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 16.06 บาท ลดลงจำนวน 2.48 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 13.38 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ในช่วงวิกฤตโควิด-19 เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ



5. ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 7.86 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.44 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 5.30 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยจ่ายส่วนมากเป็นดอกเบี้ยผิดนัดชำระ

6. กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน สำหรับ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 เท่ากับ 21.24 ล้านบาท ทั้งนี้ สาเหตุที่เกิดขาดทุน จากการดำเนินงาน เนื่องจากยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลง แม้ว่าบริษัทปรับลดลงในต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สันติ ปิยะทัต-

(นายสันติ ปิยะทัต)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)