



วันที่ 12 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงบการเงินไตรมาสที่ 3 ปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดเก้าเดือนของไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q3/2564	Q3/2563	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q3/2564	Q3/2563
รายได้จากการขาย	64.95	117.39	(52.44)	(44.67%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(47.88)	(88.33)	(40.45)	(45.79%)	(73.72%)	(75.24%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>17.07</b>	<b>29.06</b>	<b>(11.99)</b>	<b>(41.26%)</b>	<b>26.28%</b>	<b>24.76%</b>
รายได้อื่น	27.63	17.30	10.33	59.71%	42.54%	14.74%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(9.01)	(22.38)	(13.37)	(59.74%)	(13.87%)	(19.06%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(63.95)	(73.01)	(9.06)	(12.41%)	(98.46%)	(62.19%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ)	-	0.80				0.68%
ต้นทุนทางการเงิน	(23.93)	(25.08)	(1.15)	4.59%	(36.84%)	(21.36%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(1.65)	(0.87)	(0.78)	(89.66%)	(2.54%)	(0.74%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(53.84)</b>	<b>(74.18)</b>	<b>(20.34)</b>	<b>(27.42%)</b>	<b>(82.89%)</b>	<b>(63.19%)</b>
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.04)	(0.08)				
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	1.49	(0.30)	1.79	(596.67%)	2.29%	(0.26%)
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>(52.35)</b>	<b>(74.48)</b>	<b>22.13</b>	<b>(29.71%)</b>	<b>(80.60%)</b>	<b>(63.45%)</b>
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(52.35)	(74.48)	22.13	(29.71%)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						



## 1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 92.58 ล้านบาท และ 134.69 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 42.11 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมลดลงร้อยละ 31.26 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2564 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 64.95 ล้านบาทลดลงจำนวน 52.44 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 44.67 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้งวดเดียวกันของปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์ของโรคระบาดโควิด 19 ที่ต่อเนื่องมาทำให้เกิดการชะลอตัวของการเข้าเยี่ยมชมโครงการ และการชะลอการให้สินเชื่อของธนาคารทำให้ลูกค้าไม่ได้รับสินเชื่อหรือได้รับแต่ใช้เวลานานขึ้นทำให้มีผลต่อยอดขายของบริษัทฯ

### 1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2564 จำนวน 27.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.33 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.72 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 ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมต่อทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้โดยให้ชำระเบี้ยปรับจำนวน 5.00 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 และเมื่อชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ธนาคารจะยกเบี้ยปรับส่วนที่เหลือ รวมทั้งยกเลิกวงเงินกู้และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดคืนแก่บริษัท โดยส่วนที่รับการยกหนี้เมื่อปฏิบัติได้ตามสัญญาจำนวน 18.17 ล้านบาท

1.2.3 รายได้อื่นๆ รวม 8.15 ล้านบาท



## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายงวดเก้าเดือนปี 2564 จำนวน 47.88 ลดลง 40.45 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 45.79 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2563 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	Q3/2564	Q3/2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	64.95	117.39	(52.44)	(44.67%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(47.88)	(88.33)	40.45	(45.79%)
กำไรขั้นต้น	17.07	29.06	(11.99)	(41.26%)
% กำไรขั้นต้น	26.28%	24.76%	1.53%	

## 3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2564 กำไรขั้นต้นจำนวน 17.07 ล้านบาท ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2563 จำนวน 11.99 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 41.26 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านตามสภาพที่เกิดการขาดทุนได้มีการบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าไว้ในงวดก่อนจึงมีผลทำให้ผลขาดทุนจากการขายบ้านดังกล่าวซึ่งขายโอนได้ส่วนหนึ่งและการขายบ้านในโครงการที่เปิดขายซึ่งมีจำนวนการขายลดลงจึงทำให้งวดนี้มีกำไรลดลงรายละเอียดดังนี้

- การขายบ้านตามสภาพที่มีอัตรากำไรต่ำ เนื่องจากเป็นบ้านที่สร้างเสร็จมานานแล้ว บริษัทฯ ขายในราคาต่ำกว่าราคาปกติ
- เนื่องจากไตรมาสนี้เป็นการขายบ้านของโครงการซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง จึงทำให้การขายชะลอลงจึงมีจำนวนยอดขายรายหลัง รายโครงการน้อยลง เมื่อเทียบกับยอดขายในงวดก่อน

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2564 และงวดเก้าเดือนปี 2563 เท่ากับ 26.28 % และ 24.76 % ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดเก้าเดือน ปี 2564 เพิ่มขึ้น 1.53 %



#### 4. ค่าใช้จ่าย

##### 4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2564 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวนเงิน 9.01 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13.37 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 59.74 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการตลาดลดลง และการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

##### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 63.95 บาท ลดลงจำนวน 9.06 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.41 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3 ปี 2563 เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ในช่วงวิกฤตโควิด -19 เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ

#### 5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร เงินกู้ยืมตัวแลกเปลี่ยนบุคคลในวงจำกัด และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดเก้าเดือนไตรมาส 3 ปี 2564 จำนวน 23.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.15 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 4.59 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 3 ปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วน ดอกเบี้ยจ่ายส่วนมากเป็นดอกเบี้ยผิมนัดชำระ

#### 6. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน งวดเก้าเดือน ไตรมาส 3 ปี 2564 เท่ากับ (53.84) ล้านบาท ทั้งนี้ สาเหตุที่เกิดขาดทุน จากการดำเนินงาน เนื่องจากยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลง แม้ว่าบริษัท ปรับลดลงในต้นทุนการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงิน



## ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	30-ก.ย.-64	31-ธ.ค.-63	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			งบการเงินรวม	
สินทรัพย์รวม	843.40	838.08	5.32	0.63%
หนี้สินรวม	634.55	640.07	(5.52)	(0.86%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	208.85	198.00	10.85	5.48%

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นงวดปี 2563 จำนวน 5.32 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.63 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 5.52 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.86 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการชำระหนี้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ หนี้สินผิบนัดชำระเพิ่มขึ้นเกิดจากดอกเบี้ยค้างชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 6 โครงการ ในไตรมาส 3 นี้ ส่วนของผู้ถือหุ้น 208.85 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้รับค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 63.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.85 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.48 เมื่อเทียบกับงวด ปี 2563



## ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือนของไตรมาสที่ 3 ปี 2564 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q3/2564	Q3/2563	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q3/2564	Q3/2563
รายได้จากการขาย	33.35	31.72	1.63	5.14%	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(24.70)	(24.19)	0.51	2.11%	(74.06%)	(76.26%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>8.65</b>	<b>7.53</b>	<b>1.12</b>	<b>14.87%</b>	<b>25.94%</b>	<b>23.74%</b>
รายได้อื่น	5.40	12.24	(6.84)	(55.88%)	16.19%	38.59%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(4.55)	(4.59)	(0.04)	(0.87%)	(13.64%)	(14.47%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(22.70)	(29.54)	(6.84)	(23.16%)	(68.07%)	(93.13%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-				
ต้นทุนทางการเงิน	(8.15)	(8.30)	(0.15)	(1.81%)	(24.44%)	(26.17%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(0.01)	(0.01)	-	-	(0.03%)	(0.03%)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(21.36)</b>	<b>(22.67)</b>	<b>(1.31)</b>	<b>(5.78%)</b>	<b>(64.05%)</b>	<b>(71.47%)</b>
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.01)	(0.03)				
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	-	-	-	-	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>(21.36)</b>	<b>(22.67)</b>	<b>(1.31)</b>	<b>(5.78%)</b>	<b>(64.05%)</b>	<b>(71.47%)</b>
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(21.36)	(22.67)	(1.31)	(5.78%)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

### 1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2564 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 38.75 ล้านบาท และ 43.96 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 5.21 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมลดลงร้อยละ 11.85 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



## 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เท่ากับ 33.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.63 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.14 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ของปีก่อน เนื่องจากสถานการณ์ของโรคระบาดโควิด 19 ที่ต่อเนื่องมาทำให้เกิดการชะลอตัวของการเข้าเยี่ยมชมโครงการ และการชะลอการให้สินเชื่อของธนาคารทำให้ลูกค้าไม่ได้รับสินเชื่อหรือได้รับแต่ใช้เวลานานขึ้น ทำให้มีผลต่อยอดขายของบริษัทฯ

## 1.2 รายได้อื่น

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2564 รายได้อื่นๆ เท่ากับ 5.40 ล้านบาท ลดลงจำนวน 6.84 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 55.88 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ต้นทุนขาย จำนวน 24.70 เพิ่มขึ้นจำนวน 0.51 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.11 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

## 3. กำไรขั้นต้น

สำหรับกำไรขั้นต้นของไตรมาสที่ 3 ปี 2564 จำนวน 8.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.12 ล้านบาทคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.87 เนื่องจากบริษัทมียอดขายที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.14 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้มีอัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 3 นี้เท่ากับ 25.94% ซึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 เท่ากับ 23.74% เพิ่มขึ้น 2.20%

## 4. ค่าใช้จ่าย

### 4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2564 บริษัท มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย เท่ากับ 4.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.04 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.87 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการตลาดลดลง และการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้



#### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 22.70 บาท ลดลงจำนวน 6.84 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 23.16 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ในช่วงวิกฤตโควิด-19 เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ

#### 5. ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 8.15 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.15 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 1.81 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยจ่ายส่วนมากเป็นดอกเบี้ยผิมนัดชำระ

#### 6. กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน สำหรับ ไตรมาสที่ 3 ปี 2564 เท่ากับ (21.36) ล้านบาท ทั้งนี้ สาเหตุที่เกิดขาดทุน จากการดำเนินงาน เนื่องจากยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลง แม้ว่าบริษัทปรับลดลงในต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สันติ ปิยะทัต-

( นายสันติ ปิยะทัต )

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)