

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงบการเงินงวดปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q4/2564	Q4/2563	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q4/2564	Q4/2563
รายได้จากการขาย	108.03	148.85	(40.82)	(27.42%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(79.94)	(110.51)	30.57	(27.66%)	(74.00%)	(74.24%)
กำไรขั้นต้น	28.09	38.34	(10.25)	(26.73%)	26.00%	25.76%
รายได้อื่น	30.11	13.31	16.80	126.22%	27.87%	8.94%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(12.25)	(25.19)	(12.94)	(51.37%)	(11.34%)	(16.92%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(87.88)	(96.20)	(8.32)	(8.65%)	(81.35%)	(64.63%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(0.14)	0.80	(0.94)	(117.50%)	(0.13%)	0.54%
ต้นทุนทางการเงิน	(31.96)	(33.30)	(1.34)	(4.02%)	(29.58%)	(22.37%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(1.65)	(0.87)	(0.78)	89.66%	(1.53%)	(0.58%)
กำไรสุทธิ	(75.68)	(103.11)	(27.43)	(26.60%)	(70.05%)	(69.27%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.03)	(0.12)				
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง : ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	1.49	(0.30)	1.79	(596.67%)	1.38%	(0.20%)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(74.19)	(103.41)	(29.22)	(28.26%)	(68.68%)	(69.47%)
การแบ่งปันกำไร :						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(74.19)	(103.41)	(29.22)	(28.26%)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 138.14 ล้านบาท และ 162.16 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงจำนวน 24.02 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมลดลง ร้อยละ 14.81 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดปี 2564 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 108.03 ล้านบาทลดลงจำนวน 40.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 27.42 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้งวดเดียวกันของปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์ของโรคระบาดโควิด 19 ที่ต่อเนื่องมาทำให้เกิดการชะลอตัวของ การเข้าเยี่ยมชม โครงการ และการชะลอการให้สินเชื่อของธนาคารทำให้ลูกค้าไม่ได้รับสินเชื่อหรือได้รับแต่ใช้เวลานานขึ้น ทำให้มีผลต่อยอดขายของบริษัทฯ

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดปี 2564 จำนวน 30.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.80 ล้านบาท คิดเป็น เพิ่มขึ้นร้อยละ 126.22 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

1.3.2 กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ บริษัทฯ ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมต่อทำยสัญญาปรับโครงสร้าง หนี้โดยให้ชำระเบียปรับจำนวน 5.00 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 และเมื่อชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว ธนาคารจะยกเบียปรับส่วนที่เหลือ รวมทั้งยกเลิกวงเงินกู้และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดคืนแก่บริษัท โดยส่วนที่รับการยกหนี้เมื่อปฏิบัติได้ตามสัญญาจำนวน 18.17 ล้านบาท

1.3.3 รายได้อื่นๆ รวม 10.63 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายงวดปี 2564 จำนวน 79.94 ลดลง 30.57 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.66 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2563 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	Q4/2564	Q4/2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	108.03	148.85	(40.82)	(27.42%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(79.94)	(110.51)	(30.57)	(27.66%)
กำไรขั้นต้น	28.09	38.34	(10.25)	(26.73%)
% กำไรขั้นต้น	26.00%	25.76%	0.24%	

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดปี 2564 กำไรขั้นต้นจำนวน 28.09 ล้านบาท ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 จำนวน 10.25 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 26.73 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านตามสภาพที่เกิดการขาดทุนได้มีการบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าไว้ในงวดก่อนจึงมีผลทำให้ผลขาดทุนจากการขายบ้านดังกล่าวซึ่งขายโอนได้ส่วนหนึ่งและการขายบ้านในโครงการที่เปิดขายซึ่งมีจำนวนการขายลดลงจึงทำให้งวดนี้มีกำไรลดลงรายละเอียดดังนี้

- การขายบ้านตามสภาพที่มีอัตรากำไรต่ำ เนื่องจากเป็นบ้านที่สร้างเสร็จจนวนแล้ว บริษัทฯ ขายในราคาที่ต่ำกว่าราคาปกติ
- เนื่องจากปีนี้เป็นการขายบ้านของโครงการซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้างบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ จึงทำให้การขายชะลอลง ทำให้มีจำนวนยอดขายรายหลัง รายโครงการน้อยลง เมื่อเทียบกับยอดขายในงวดก่อน

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดปี 2564 และงวดปี 2563 เท่ากับ 26.00 % และ 25.76 % ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวด ปี 2564 เพิ่มขึ้น 0.24 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับงวดปี 2564 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวนเงิน 12.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12.94 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 51.37 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2563 เนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการตลาดลดลง และการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวด ปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 87.88 บาท ลดลงจำนวน 8.32 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 8.65 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2563 เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ในช่วงวิกฤตโควิด -19 เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ

5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร เงินกู้ยืมตัวแลกเงินบุคคลในวงจำกัด และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวด ปี 2564 จำนวน 31.96 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.34 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 4.02 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2563 เนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วน ดอกเบี้ยจ่ายส่วนมากเป็นดอกเบี้ยผิดนัดชำระ

6. กำไรสำหรับงวด

บริษัท และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน งวดปี 2564 เท่ากับ (75.68) ล้านบาท ทั้งนี้ สาเหตุที่เกิดขาดทุน จากการดำเนินงาน เนื่องจากยอดขายที่ลดต่ำลงมีผลทำให้กำไรขั้นต้นลดลง แม้ว่าบริษัทปรับลดลงในต้นทุนการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและต้นทุนทางการเงิน

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	31-ธ.ค.-64	31-ธ.ค.-63	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,009.51	838.08	171.43	20.46%
หนี้สินรวม	606.83	640.07	(33.24)	(5.19%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	402.67	198.00	204.67	103.37%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม ณ สิ้นงวดปี 2563 จำนวน 171.43 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.46 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 33.24 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 5.19 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สินรวม ปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการชำระหนี้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ หนี้สินผิดนัดชำระเพิ่มขึ้นเกิดจากดอกเบี้ยค้างชำระ เจ้าหน้าที่การค้า และเจ้าหน้าที่อื่นลดลง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 6 โครงการ ในงวดปีส่วนของผู้ถือหุ้น 402.67 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้รับค่าหุ้นเพิ่มทุนในงวดปีรวม จำนวน 273.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 204.67 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 103.37 เมื่อเทียบกับงวด ปี 2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สันติ ปิยะทัต-

(นายสันติ ปิยะทัต)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เค.ซี.พีริอเพอริตี้ จำกัด (มหาชน)