



วันที่ 11 สิงหาคม 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงบการเงินไตรมาสที่ 2 ปี2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดรายไตรมาสสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดหกเดือน ของไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q2/2565	Q2/2564	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q2/2565	Q2/2564
รายได้จากการขาย	122.84	31.61	91.23	288.61%	298.23%	157.66%
ต้นทุนขาย	(84.10)	(23.18)	(60.92)	262.81%	(204.18%)	(115.61%)
กำไรขั้นต้น	38.74	8.43	30.31	359.55%	94.05%	42.04%
รายได้อื่น	3.55	22.23	(18.68)	(84.03%)	8.62%	110.87%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(9.49)	(4.46)	5.03	112.78%	(23.04%)	(22.24%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(40.89)	(41.26)	(0.37)	(0.90%)	(99.27%)	(205.79%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
หนี้สงสัยจะสูญ	(0.20)	-	0.20	-	(0.49%)	-
โอนกลับ(ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)	2.76	-	2.76	-	6.70%	-
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน	7.68	-	7.68	-	0.186	-
โอนกลับ (ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์)	0.92	-	0.92	-	0.022	-
ต้นทุนทางการเงิน	(15.22)	(15.78)	(0.56)	(3.55%)	(36.95%)	(78.70%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	(1.64)	(1.64)	(100.00%)	-	(8.18%)
กำไรสุทธิ(ขาดทุน)สำหรับงวด	(12.15)	(32.48)	20.33	62.59%	(29.50%)	(162.00%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.003)	(0.02)	0.02	83.19%	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	-	1.49	(1.49)	(100.00%)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(12.15)	(30.99)	18.84	60.79%	(29.50%)	(154.56%)
การแบ่งกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(12.15)	(30.99)	18.84	60.79%		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 126.39 ล้านบาท และ 53.84 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 72.55 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 134.75 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือนปี 2565 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 122.84 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 91.23 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 288.61 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้งวดเดียวกันของปี 2564

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนปี 2565 จำนวน 3.55 ล้านบาท ลดลง 18.68 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 84.03 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.2.1 กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทฯ ขายที่ดินเปล่าจำนวน 2 แปลง ในราคา 7 ล้านบาท มีค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่านายหน้า รวม 0.49 ล้านบาท คงเหลือเป็นกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1.31 ล้านบาท

1.2.2 กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ ในไตรมาส 1 ปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมต่อทำยสัญญาปรับโครงสร้างหนี้โดยให้ชำระเบี้ยปรับจำนวน 5.00 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 และเมื่อชำระหนี้ครบถ้วนแล้วธนาคารจะยกเบี้ยปรับส่วนที่เหลือ รวมทั้งยกเลิกวงเงินกู้และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดคืนแก่บริษัทโดยส่วนที่รับการยกหนี้เมื่อปฏิบัติได้ตามสัญญาจำนวน 18.17 ล้านบาท

1.2.3 รายได้อื่นๆ ของไตรมาสที่ 2 ปี 2565 รวม 3.55 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือนปี 2565 จำนวน 84.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.92 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 262.81 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2564 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	Q2/2565	Q2/2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	122.84	31.61	91.23	288.61%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	84.10	23.18	60.92	262.81%
กำไรขั้นต้น	38.74	8.43	30.31	359.55%
% กำไรขั้นต้น	31.54%	26.67%	4.87%	

3.กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดหกเดือนปี 2565 กำไรขั้นต้นจำนวน 38.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของ ปี2564 จำนวน 30.31 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 359.55 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านในโครงการแนวราบของบริษัท

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดหกเดือนปี 2565 และงวดเดียวกันของปี ก่อนเท่ากับ 31.54 % และ 26.67 % ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดหกเดือน ปี 2565 เพิ่มขึ้น 4.87 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับงวดหกเดือนของปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวนเงิน 9.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5.03 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 112.78 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากในปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีนโยบายการลดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า หากแต่ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นในงวดนี้

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 40.89 บาท ลดลงจำนวน 0.37 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.90 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของ ปี 2564 เนื่องจากการคงนโยบายการลดลงของค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก เพื่อให้สอดคล้องการบริหารจัดการองค์กรของบริษัท

4.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

สำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2565 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นการกลับรายการโอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุนจำนวน 7.68 ล้านบาท จากการบันทึกข้อตกลง เมื่อวันที่ 10/3/2565 ระบุว่าไม่มีหนี้ต้องชำระและต่างฝ่ายต่างไม่มีหน้าที่หรือภาระผูกพันใดๆต่อกันอีกตามสัญญาร่วมทุนของโครงการ เค.ซี.รามอินทรา 5 (PRAM 5), โครงการ เค.ซี.รามอินทรา 6 (PRAM 6) และโครงการ เค.ซี.รามอินทรา 7 (PRAM 7) และการโอนกลับ(ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) จำนวน 2.76 ล้านบาท และโอนกลับ(ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์) จำนวน 0.92 ล้านบาท จากบันทึกข้อตกลงระบุดกลางแลทที่ดินโครงการ เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (PSW 2) กับภาระผูกพันจากการค้าประกัน LG ที่บริษัทร่วมทุนคงค้างกับบริษัท

5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดหกเดือนไตรมาสที่ 2 ปี 2565 จำนวน 15.22 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.56 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.55 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วนแต่ดอกเบี้ยจ่ายส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยของหนี้สินผิณฑชำระ

6 กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไร(ขาดทุน) งวดหกเดือน ไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ (12.15) ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีผลขาดทุน (32.48) ล้านบาท ทั้งนี้ผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้น รายได้จากการยกเลิกสัญญา 7.68 ล้านบาท การโอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น 3.69 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	30 มิย 2565	31 ธค 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			งบการเงินรวม	
สินทรัพย์รวม	973.01	1009.51	(36.50)	(3.62%)
หนี้สินรวม	582.49	606.83	(24.34)	(4.01%)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	390.52	402.67	(12.15)	(3.02%)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ณวันสิ้นงวดของปี 2564 จำนวน 36.50 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.62 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 24.34 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.10 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สิน ณ วันสิ้นงวด ปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินชนิดชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยชนิดชำระ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 5 โครงการ

ในงวดไตรมาส 2 ปี 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จำนวน 390.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันสิ้นงวดของปีก่อนลดลง จำนวน 12.15 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 3.02 และเนื่องจากบริษัท ได้มีการลดทุนจดทะเบียนโดยการลดมูลค่าหุ้นจากมูลค่าหุ้นละ 1.00บาท เป็น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน ของไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q2/2565	Q2/2564	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q2/2565	Q2/2564
รายได้จากการขาย	41.19	20.05	21.14	105.44%	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(29.91)	(14.59)	(15.32)	105.00%	(72.61%)	(72.77%)
กำไรขั้นต้น	11.28	5.46	5.82	106.59%	27.39%	27.23%
รายได้อื่น	1.44	1.26	0.18	14.29%	3.50%	6.28%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(3.88)	(2.41)	1.47	(61.00%)	(9.42%)	(12.02%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(20.67)	(16.06)	4.61	28.70%	(50.18%)	(80.10%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
หนี้สงสัยจะสูญ	(0.20)	-	(0.20)	-	(0.49%)	-
ต้นทุนทางการเงิน	(7.62)	(7.86)	(0.24)	(3.05%)	(18.50%)	(39.20%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	0.00	(1.63)	(1.63)	(100.00%)	-	(8.13%)
กำไรสุทธิ(ขาดทุน)สำหรับงวด	(19.65)	(21.24)	1.59	7.49%	(47.71%)	(105.94%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.01)	(0.01)	0.01	60.93%	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(19.65)	(21.24)	1.59	7.49%	(47.71%)	(105.94%)
การแบ่งกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(19.65)	(21.24)	1.59	7.49%		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 42.63 ล้านบาท และ 21.31 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 21.32 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.05 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เท่ากับ 41.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 21.14 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 105.44 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ของปีก่อน

1.2 รายได้อื่น

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 รายได้อื่นๆ เท่ากับ 1.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.29 เมื่อเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ต้นทุนขาย จำนวน 29.91 เพิ่มขึ้นจำนวน 15.32 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 105 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

3. กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นของสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 เพิ่มขึ้น จำนวน 5.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมียอดขายที่เพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 106.59 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้มีอัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาสที่ 2 นี้ เท่ากับ 27.37% ซึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 เท่ากับ 27.23 % เพิ่มขึ้น 0.14 %

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัท มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย เท่ากับ 3.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.47 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.00 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการตลาดลดลง และการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 20.67 บาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.61 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.70 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ในช่วงวิกฤตโควิด-19 เพื่อให้สอดคล้องกับการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ

5. ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 7.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.24 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 3.05 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วนและดอกเบี้ยจ่ายส่วนมากเป็นดอกเบี้ยผิดนัดชำระ

6. กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน สำหรับ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 เท่ากับ 19.65 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-สันติ ปิยะทัต-

(นายสันติ ปิยะทัต)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)