

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	ปี 2565	ปี 2564	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		ปี 2565	ปี 2564
รายได้จากการขาย	198.96	108.03	90.93	84.17%	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(148.15)	(79.94)	68.21	85.32%	(74.46%)	(74.00%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>50.81</b>	<b>28.08</b>	<b>22.72</b>	<b>80.91%</b>	<b>25.54%</b>	26.00%
รายได้อื่น	7.22	28.95	(21.73)	(75.06%)	3.63%	26.80%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(15.84)	(12.25)	3.59	29.32%	(7.96%)	(11.34%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(106.16)	(87.49)	18.67	21.34%	(53.36%)	(80.99%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ประมาณการรายจ่ายจากคดีความฟ้องร้อง	(7.91)	-	7.91	-	(3.97%)	-
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการรวมทุน	7.68	-	7.68	-	3.86%	-
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	3.06	(0.14)	3.20	(2,301.76%)	1.54%	(0.13%)
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	0.92	-	0.92	-	0.46%	-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
ที่ถือไว้เพื่อขาย	1.78	0.77	1.01	130.20%	0.89%	0.72%
ต้นทุนทางการเงิน	(30.36)	(31.96)	(1.59)	(4.99%)	(15.26%)	(29.58%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	(1.65)	(1.65)	(100.00%)	-	(1.53%)
<b>กำไรสุทธิ(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>(88.81)</b>	<b>(75.68)</b>	13.13	17.35%	<b>(44.64%)</b>	(70.05%)
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.02)	(0.05)	(0.03)	(60.00%)	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	1.33	1.49	(0.16)	(10.82%)	0.67%	1.38%
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(87.48)</b>	<b>(74.19)</b>	13.29	17.91%	(43.97%)	(68.67%)
การแบ่งกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(87.48)	(74.19)	13.29	17.91%		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

## 1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 206.18 ล้านบาท และ 136.98 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 69.20 ล้านบาท คิดเป็นรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.52 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดปี 2565 ยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 198.96 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 90.93 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 84.17 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้งวดเดียวกันของปี 2564 จากการเติบโตของรายได้จากการขายโครงการแนวราบเฟสใหม่ ได้แก่โครงการ เค.ซี. เนเซอร์วิล วิลล์ บางนา เทพารักษ์ และโครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์

### 1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดปี 2565 จำนวน 7.22 ล้านบาท ลดลง 21.73 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 75.06 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.2.1 รายได้จากการรับบริหารโครงการงวดปี 2565 จำนวน 5.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.43

1.2.2 รายได้อื่นๆ งวดปี 2565 จำนวน 1.91 ล้านบาท ลดลง 22.44 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 92.15 เนื่องจากปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาปรับโครงสร้างหนี้โดยให้ชำระเบี้ยปรับจำนวน 5.00 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 และเมื่อชำระหนี้ครบถ้วนแล้วธนาคารจะยกเบี้ยปรับส่วนที่เหลือ รวมทั้งยกเลิกวงเงินกู้และดำเนินการไถ่ถอนหลักประกันทั้งหมดคืนแก่บริษัทโดยส่วนที่รับการยกหนี้เมื่อปฏิบัติได้ตามสัญญาจำนวน 18.17 ล้านบาท

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดปี 2565 จำนวน 148.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 68.21 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 85.32 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2564 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2565	ปี 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	198.96	108.03	90.93	84.17%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	148.15	79.94	68.21	85.32%
กำไรขั้นต้น	50.81	28.08	22.72	80.91%
% กำไรขั้นต้น	25.54%	26.00%	(0.46%)	

## 3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดปี 2565 กำไรขั้นต้นจำนวน 50.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับรวมกับงวดปี 2564 จำนวน 22.72 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.91 ซึ่งเกิดจากการขายบ้านในโครงการแนวราบของบริษัท

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดปี 2565 และงวดปี 2564 เท่ากับ 25.54% และ 26.00% ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดปี 2565 ลดลง 0.46%

#### 4. ค่าใช้จ่าย

##### 4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

สำหรับงวดปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวนเงิน 15.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.59 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.32 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2564 เนื่องจากในปีนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงมีนโยบายการลดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าส่งเสริมการขาย ค่าขายหน้า หากแต่ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นในงวดนี้

##### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 106.16 บาท เพิ่มขึ้นจำนวน 18.67 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.34 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2564 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน เช่น เงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพกฎหมาย และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

##### 4.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

สำหรับงวดปี 2565 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย

- บริษัทถูกลูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 2 โครงการ ฟ้องร้องเกี่ยวกับการจัดให้มีการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จำนวน 2 คดี ปัจจุบันมี 1 คดี ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องและอีก 1 คดี โจทก์และบริษัท สามารถตกลงกันได้ โดยศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมแล้วเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2565 โดยจากทั้ง 2 คดี บริษัทจะต้องมีรายจ่ายค่าซ่อมส่วนกลางเพิ่มจำนวน 7.91 ล้านบาท
- การกลับรายการโอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุนจำนวน 7.68 ล้านบาท จากการทำบันทึกข้อตกลงเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2565 ระบุว่าไม่มีหนี้ต้องชำระและต่างฝ่ายต่างไม่มีหน้าที่หรือภาระผูกพันใดๆ ต่อกันอีก ตามสัญญาร่วมทุนของโครงการ เค.ซี.รามอินทรา 5(PRAM 5),โครงการ เค.ซี.รามอินทรา 6(PRAM 6) และ โครงการ เค.ซี.รามอินทรา 7(PRAM 7) และการโอนกลับ(ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) จำนวน 3.06 ล้านบาท และ โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์) จำนวน 0.92 ล้านบาท จากบันทึกข้อตกลงระบุตกลงแลกที่ดินโครงการ เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (PSW 2) กับภาระผูกพันจากการค้าประกัน LG ที่บริษัทร่วมทุนค้ำประกันกับบริษัท
- โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดิน ซึ่งเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิคนัดชำระ โดยในการขายทอดตลาด มีผู้ประมูลซื้อ จำนวน 2 ราย ได้ชำระราคาและโอนกรรมสิทธิ์แล้วในปี 2565 จึงโอนกลับค่าเผื่อ จำนวน 1.78 ล้านบาท

#### 5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายกองทุน, เงินกู้ยืมตัวแลกเงินบุคคลในวงจำกัด และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า สำหรับงวดปี 2565 จำนวน 30.36 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.59 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 4.99 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วน แต่ดอกเบี้ยจ่ายส่วนใหญ่เป็นดอกเบี้ยของหนี้สินผิคนัดชำระ

## 6 กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนงวดปี 2565 เท่ากับ (88.81) ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดปี 2564 ซึ่งมีผลขาดทุน (75.68) ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 13.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.35 สาเหตุเกิดจากขาดทุนจากการดำเนินงาน ถึงแม้ขายบ้านได้เพิ่มขึ้น แต่ยังคงมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูงกว่า จึงทำให้ขาดทุนเพิ่มขึ้น

### ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2565	ปี 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	969.48	1,009.51	(40.03)	(3.96%)
หนี้สินรวม	654.29	606.83	47.45	7.82%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	315.19	402.67	(87.48)	(21.72%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ ณ วันสิ้นงวดของปี 2564 จำนวน 40.03 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.96 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง สินทรัพย์สิทธิการใช้ และ ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าเพิ่มขึ้น จากบริษัท ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อปรับปรุงเป็นสำนักงานของบริษัท เมื่อเดือน ตุลาคม 2565 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงอาคาร

ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 47.45 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.82 เมื่อเปรียบเทียบกับหนี้สิน ณ วันสิ้นงวด ปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินผิคนัดชำระเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยค้างชำระในอัตราดอกเบี้ยผิคนัด เงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลอื่นลดลง เนื่องจากชำระหนี้ครบแล้ว หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้นจากบริษัท ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นสำนักงานของบริษัท เมื่อเดือน ตุลาคม 2565

สำหรับงวดปี 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม จำนวน 315.19 ล้านบาท เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันสิ้นงวดของปีก่อนลดลงจำนวน 87.48 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.72

### ความคืบหน้าทางคดีความ

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่งร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตัวแลกเงินโดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้อันเป็นการละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย

ต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์สินบังคับจำนอง จำเลยทั้งหมดจึงต้อง  
ร่วมกันชดเชยค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น  
โดยจำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรม  
สอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิด ทุจริตยักยอกเงินจากการขายตัวแลกเงิน และยินยอมให้  
บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อมรศักดิ์ วิศิษฏ์วุฒิพงศ์-

---

(นายอมรศักดิ์ วิศิษฏ์วุฒิพงศ์)

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)