



วันที่ 11 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q1/2566	Q1/2565	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		Q1/2566	Q1/2565
รายได้จากการขาย	45.72	81.65	(35.93)	(44.00%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(30.60)	(54.18)	23.58	(43.52%)	(66.93%)	(66.36%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>15.12</b>	<b>27.47</b>	<b>(12.35)</b>	<b>(44.96%)</b>	<b>33.07%</b>	<b>33.64%</b>
รายได้อื่น	1.95	2.11	(0.16)	(7.58%)	4.27%	2.58%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(3.06)	(5.61)	(2.55)	(45.45%)	(6.69%)	(6.87%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(17.61)	(20.22)	(2.61)	(12.91%)	(38.52%)	(24.76%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน		7.68	(7.68)	(100.00%)	0.00%	0.09
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		2.76	(2.76)	(100.00%)	0.00	0.03
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์		0.92	(0.92)	(100.00%)	0.00	0.01
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	1.38		1.38	100.00%	0.03	0.00
ต้นทุนทางการเงิน	(7.34)	(7.61)	(0.27)	(3.55%)	(16.05%)	(9.32%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						
<b>กำไรสุทธิ(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(9.56)</b>	<b>7.50</b>	<b>(17.06)</b>	<b>(227.47%)</b>	<b>(20.91%)</b>	<b>9.19%</b>
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.00)	0.00	(0.00)	0.00	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี						
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>(9.56)</b>	<b>7.50</b>	<b>(17.06)</b>	<b>(227.47%)</b>	<b>(20.91%)</b>	<b>0.092</b>
การแบ่งกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(9.56)	7.50	(17.06)	(227.47%)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

## 1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 47.67 ล้านบาท และ จำนวน 83.76 ล้านบาทตามลำดับ รายได้รวมลดลงจำนวน 36.09 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 43.09 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 45.72 ล้านบาท และจำนวน 81.65 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 35.93 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 44.00 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการขายบ้านในโครงการแนวราบของบริษัทฯ โดยในระหว่างไตรมาส 4 ปี 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการจัดโครงสร้างองค์กรภายใน จึงส่งผลต่อการดำเนินงานในช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 ปัจจุบันการจัดโครงสร้างองค์กรได้แล้วเสร็จ ในขณะที่ไตรมาส 4 ปี 2564 บริษัทฯและบริษัทย่อยเร่งดำเนินงานตามแผนธุรกิจจึงเป็นผลให้มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

### 1.2 รายได้อื่น

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.95 ล้านบาท และจำนวน 2.11 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่นลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.16 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 7.58 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้อื่นจำนวนมากเป็นรายได้บริการสาธารณูปโภคโครงการ

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 30.60 ล้านบาท และจำนวน 54.18 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 23.58 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 43.52 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ดังตารางด้านล่างนี้

รายการ	Q1/2566	Q1/2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	45.72	81.65	(35.93)	(44.00%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	30.60	54.18	(23.58)	(43.52%)
กำไรขั้นต้น	15.12	27.47	(12.35)	(44.96%)
% กำไรขั้นต้น	33.07%	33.64%	(0.57%)	

### 3. กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 15.12 ล้านบาท และจำนวน 27.47 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 12.35 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 44.96 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน การลดลงของจำนวนกำไรขั้นต้นนั้นผันแปรตามยอดขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ทั้งนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังคงรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นที่ใกล้เคียงกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่ร้อยละ 33.07 % และ ร้อยละ 33.64 % ตามลำดับ

### 4. ค่าใช้จ่าย

#### 4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวนเงิน 3.06 ล้านบาท และจำนวน 5.61 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 2.55 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 45.45 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ผันแปรตามยอดขายที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

#### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 17.61 ล้านบาท และจำนวน 20.22 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 2.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.91 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามหากพิจารณาจากสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน เปรียบเทียบกับยอดขายได้ เป็นร้อยละ 38.52 และร้อยละ 24.76 ตามลำดับ

#### 4.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1.38 ล้านบาท และจำนวน 11.36 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 9.98 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 87.85 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายอื่นประกอบด้วย

- สำหรับงวดสามเดือนปี 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 1.38 ล้านบาท อันเกิดจากการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิวดินชำระ มีผู้ประมูลซื้อจำนวน 3 แปลง ได้ชำระราคาและโอนกรรมสิทธิ์แล้วในไตรมาสที่ 1 ปี 2566
- สำหรับงวดสามเดือนปี 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการโอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุนจำนวน 7.68 ล้านบาท และรายการโอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 2.76 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงที่ระบุว่าต่างฝ่ายไม่มีหนี้ต้องชำระและไม่มีหน้าที่หรือภาระผูกพันใดต่อกัน และมีรายการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 0.92 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงแลกเปลี่ยนทรัพย์สินที่ดิน กับภาระผูกพันจากการค้าประกัน ที่บริษัทร่วมทุนคงค้างกับบริษัทฯ

## 5. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.34 ล้านบาท และจำนวน 7.61 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 0.27 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 3.55 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมากเป็นดอกเบี้ยของหนี้สินผิวดินชำระ

## 6. กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไร(ขาดทุน) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน (9.56) ล้านบาท และจำนวน 7.50 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 17.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 227.47 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

- เนื่องจากผลกำไรของงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีจำนวน 9.98 เกิดจากรายการโอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน การโอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น การโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ ที่มากกว่าการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย
- งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีผลกำไรก่อนค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 3.75 ล้านบาท ในขณะที่ งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เป็นผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน (3.51) ล้านบาท จึงส่งผลให้งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีผลกำไรที่มากกว่าจำนวน 7.26 ล้านบาท อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีสัดส่วนต่อรายได้จากการขายต่ำกว่า งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ที่ร้อยละ 24.76 และร้อยละ 38.52 ตามลำดับ

## งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	31 มี.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์หมุนเวียน	615.67	636.20	(20.53)	(3.23%)
สินทรัพย์รวม	971.89	969.48	2.41	0.25%
หนี้สินหมุนเวียน	578.51	566.46	12.05	2.13%
หนี้สินรวม	666.25	654.29	11.96	1.83%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	305.64	315.19	(9.55)	(3.03%)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2.41 ล้านบาท เกิดจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์รวมจำนวน 23.01 ล้านบาท มีการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 20.53 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 12.05 ล้านบาท จำนวนที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระจำนวน 7.33 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และการเพิ่มขึ้นของส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - หนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 2.98 ล้านบาท และจำนวน 1.38 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง จำนวน 9.55 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 3.03 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ 9.55 ล้านบาท

## ความคืบหน้าทางคดีความ

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่งร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงินโดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้ อันเป็นการทำละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนอง จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดเชยค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น โดยจำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิด ทุจริตยกเงินจากการขายตั๋วแลกเงิน และยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยศาลมีกำหนดนัดชี้สองสถานในวันที่ 8 สิงหาคม 2566

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อมรศักดิ์ วิศิษฏ์วุฒิมงคล-

(นายอมรศักดิ์ วิศิษฏ์วุฒิมงคล)

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)