



วันที่ 11 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอรัตี้ 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%)
กำไรขั้นต้น	15.12	27.47	(12.35)	(44.96%)	33.07%	33.64%
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						
กำไรสุทธิ(ขาดทุน)สำหรับงวด	(9.56)	7.50	(17.06)	(227.47%)	(20.91%)	9.19%
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.003)	0.005	(0.00)	0.00	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี						
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(9.56)	7.50	(17.06)	(227.47%)	(20.91%)	0.092
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 ในขณะที่ ไตรมาส 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 การลดลงของจำนวนกำไรขั้นต้นนั้นผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง 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 ผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

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 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 1.38 ล้านบาท อันเกิดจากการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิดนัดชำระ มีผู้ประมูลซื้อจำนวน 3 แปลง ได้ชำระราคาและโอนกรรมสิทธิ์แล้วในไตรมาสที่ 1 ปี 2566

- สำหรับงวดสามเดือนปี 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการโอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุนจำนวน 7.68 ล้านบาท และรายการโอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 2.76 ล้านบาท ตามบันทึกข้อตกลงที่ระบุว่าต่างฝ่ายไม่มีหนี้ต้องชำระและไม่มีหน้าที่หรือภาระผูกพันใดใดต่อกัน 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 – ดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมากเป็นดอกเบี้ยของหนี้สินผิมนัดชำระ

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)