



วันที่ 11 สิงหาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566				% รายได้จากการขาย	
	2566	2565	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		2566	2565
รายได้จากการขาย	69.23	41.19	28.04	68.07%	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(54.39)	(29.92)	24.47	81.78%	(78.56%)	(72.64%)
กำไรขั้นต้น	14.84	11.27	3.57	31.68%	21.44%	27.36%
รายได้อื่น	5.52	1.45	4.07	280.69%	7.97%	3.52%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(4.71)	(3.88)	0.83	21.39%	(6.80%)	(9.42%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(20.35)	(20.67)	(0.32)	(1.55%)	(29.39%)	(50.18%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน						
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(0.20)	0.20	100.00%		(0.49%)
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์						
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย						
ต้นทุนทางการเงิน	(7.42)	(7.62)	(0.20)	(2.62%)	(10.72%)	(18.50%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						
กำไรสุทธิ(ขาดทุน)สำหรับงวด	(12.12)	(19.65)	(7.53)	(38.32%)	(17.51%)	(47.71%)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(12.12)	(19.65)	(7.53)	(38.32%)	(17.51%)	(47.71%)
การแบ่งกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(12.12)	(19.65)	(7.53)	(38.32%)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.003)	(0.012)	(0.01)	-	-	-

1. รายได้จากการขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 จำนวน 69.23 ล้านบาท และ จำนวน 41.19 ล้านบาทตามลำดับ รายได้จากการขายเพิ่มขึ้นจำนวน 28.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 68.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการขายบ้านในโครงการแนวราบของบริษัทฯ เนื่องจากในงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านได้ในบางโครงการที่มีการปรับราคาลงโดย ขายได้จำนวนหลังที่มากกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

2. ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 จำนวน 54.39 ล้านบาท และจำนวน 29.92 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 24.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 81.78 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

รายการ	เมษายน - มิถุนายน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	69.23	41.19	28.04	68.07%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	54.39	29.92	24.47	81.78%
กำไรขั้นต้น	14.84	11.27	3.57	31.68%
อัตรากำไรขั้นต้น	21.44%	27.36%		

3. กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 จำนวน 14.84 ล้านบาท และจำนวน 11.27 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 3.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 31.68 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยระดับอัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 5.92 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากการปรับลดราคาขายในบางโครงการข้างต้น

4. รายได้อื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 จำนวน 5.52 ล้านบาท และจำนวน 1.45 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 4.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 280.69 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้อื่นจำนวนที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคตามสัญญา ประนีประนอมยอมความ

5. ค่าใช้จ่าย

5.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 จำนวนเงิน 4.71 ล้านบาท และจำนวน 3.88 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 0.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 21.39 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน แม้ว่ายอดรายได้จากการขายจะสูงกว่างวด

เดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 68.07 เนื่องจากมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายบางรายการที่ผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

5.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 จำนวน 20.35 ล้านบาท และจำนวน 20.67 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.32 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.55 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามหากพิจารณาจากสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 เปรียบเทียบกับยอดรายได้จากการขายเป็นร้อยละ 29.39 และร้อยละ 50.18 ตามลำดับ สะท้อนให้เห็นถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารบางรายการที่มีการปรับลดลง เช่น รายจ่ายเงินเดือนและค่าตอบแทน

5.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 0.20 ล้านบาท เป็นรายการบันทึกผลขาดทุนด้านเครดิตในลูกหนี้พนักงาน ซึ่งในภายหลังได้มีการโอนกลับบางส่วน

6. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 จำนวน 7.42 ล้านบาท และจำนวน 7.62 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 0.20 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.62 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจากงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมากเป็นดอกเบี้ยของหนี้สินผิดนัดชำระ

7. กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไร(ขาดทุน) สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน และ 2565 จำนวน (12.12) ล้านบาท และจำนวน (19.65) ล้านบาท ตามลำดับ (ขาดทุน) ลดลง จำนวน 7.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.32 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจากส่วนหนึ่งในงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นจากการเรียกเก็บค่าส่วนกลางตามสัญญาประนีประนอมยอมความตามที่กล่าวไว้ในรายได้อื่นข้างต้น

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	30 มิ.ย. 2566	31 ธ.ค. 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์หมุนเวียน	564.48	636.20	(71.72)	(11.27%)
สินทรัพย์รวม	972.23	969.48	2.75	0.28%
หนี้สินหมุนเวียน	591.09	566.46	24.63	4.35%
หนี้สินรวม	678.71	654.29	24.42	3.73%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	293.52	315.19	(21.67)	(6.88%)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 2.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.28 จากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์รวมจำนวน 73.76 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ และมีการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 71.72 ล้านบาท จากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่เกิดจากการขาย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 24.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.35 จำนวนที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้จำนวน 14.75 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และการเพิ่มขึ้นของส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - หนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 4.86 ล้านบาท และจำนวน 1.42 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง จำนวน 21.67 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.88 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ 21.67 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 คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นโดยจำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรม

สอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิด ทุจริตยักยอกเงินจากการขายตัวแลกเงิน และยินยอมให้
บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อมรศักดิ์ วิศิษฏ์วุฒิมงคล-

(นายอมรศักดิ์ วิศิษฏ์วุฒิมงคล)

กรรมการ,รองกรรมการผู้จัดการ และประธานกรรมการบริหาร
บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอรัตี้ จำกัด (มหาชน)