

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566			% รายได้จากการขาย		
	2566	2565	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	2566	2565	
รายได้จากการขาย	52.24	53.09	(0.85)	(1.60%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(41.20)	(39.50)	(1.70)	(4.30%)	(78.87%)	(74.40%)
กำไรขั้นต้น	11.04	13.59	(2.55)	(18.76%)	21.13%	25.60%
รายได้อื่น	2.03	1.27	0.76	59.84%	3.89%	2.39%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(4.19)	(4.39)	0.20	4.56%	(8.02%)	(8.27%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(20.41)	(20.36)	(0.05)	(0.25%)	(39.07%)	(38.35%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ประมาณการรายจ่ายจากคดีความฟ้องร้อง		(7.91)	7.91	(100.00%)	0.00%	(14.90%)
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน						
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		0.50	(0.50)	(100.00%)	0.00%	0.94%
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์						
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	0.45		0.45	100.00%	0.86%	0.00%
ต้นทุนทางการเงิน	(7.50)	(7.62)	0.12	1.57%	(14.36%)	(14.35%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						
กำไรสุทธิ(ขาดทุน)สำหรับงวด	(18.58)	(24.92)	6.34	25.44%	(35.57%)	(46.94%)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(18.58)	(24.92)	6.34	25.44%	(35.57%)	(46.94%)
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(18.58)	(24.92)	6.34	25.44%		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น(บาท)	(0.01)	(0.01)	0.00	-	-	-

1. รายได้จากการขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 จำนวน 52.24 ล้านบาท และ จำนวน 53.09 ล้านบาทตามลำดับ รายได้จากการขายลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.85 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.60 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการขายบ้านในโครงการแนวราบของบริษัทฯ โดยในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโปรแกรมส่งเสริมการขายเพื่อเร่งปิดโครงการและความต้องการกระแสเงินสดหมุนเวียนในกิจการ จึงส่งผลให้มีรายได้จากการขายลดลง

2. ต้นทุนขาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 จำนวน 41.20 ล้านบาท และจำนวน 39.50 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 1.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 4.30 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีการปรับต้นทุนประมาณการบางโครงการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนขายในงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ดังตารางด้านล่างนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	กรกฎาคม - กันยายน		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	52.24	53.09	(0.85)	(1.60%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	41.20	39.50	1.70	4.30%
กำไรขั้นต้น	11.04	13.59	(2.55)	(18.76%)
อัตรากำไรขั้นต้น	21.13%	25.60%		

3. กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 จำนวน 11.04 ล้านบาท และจำนวน 13.59 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 2.55 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 18.76 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากการมีโปรแกรมส่งเสริมการขายเพื่อเร่งปิดโครงการและความต้องการกระแสเงินสดหมุนเวียนในกิจการ จึงส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายลดลง ขณะเดียวกัน มีการปรับต้นทุนประมาณการบางโครงการเพิ่มขึ้น เมื่อประกอบกันทั้งการลดลงของรายได้จากการขายและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขาย บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงมีกำไรขั้นต้นที่ลดลง

4. รายได้อื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 จำนวน 2.03 ล้านบาท และจำนวน 1.27 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 0.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 59.84 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้อื่นจำนวนสำคัญที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคโครงการ

5. ค่าใช้จ่าย

5.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 จำนวนเงิน 4.19 ล้านบาท และจำนวน 4.39 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.20 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 4.56 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายบางรายการที่ผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

5.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 จำนวน 20.41 ล้านบาท และจำนวน 20.36 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 0.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.25 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามหากพิจารณาจากสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 เปรียบเทียบกับยอดรายได้จากการขาย เป็นร้อยละ 39.07 และร้อยละ 38.35 ตามลำดับ โดยงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566 มีสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายสูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน อันเกิดจากรายได้จากการขายที่ลดลง ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายยังคงเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันทั้งงวดนี้และงวดเดียวกันของปีก่อน

5.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 จำนวน (0.45) ล้านบาท และจำนวน 7.41 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 7.86 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 106.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยในงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นการบันทึกประมาณการรายจ่ายค่าซ่อมส่วนกลางตามคำพิพากษาเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2565 จำนวน 7.91 ล้านบาท และบันทึกโอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจำนวน 0.50 ล้านบาท ในขณะที่งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ บันทึกการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 0.44 ล้านบาท

6. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 จำนวน 7.50 ล้านบาท และจำนวน 7.62 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 0.12 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.57 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องมาจากงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ และบริษัท

ย่อยได้จ่ายชำระเงินดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมากเป็นดอกเบี้ยของหนี้สิน
 ผิดนัดชำระ

7.กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไร(ขาดทุน) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ2565 จำนวน (18.58) ล้านบาท และจำนวน (24.92) ล้านบาท ตามลำดับ ผลขาดทุนลดลงจำนวน 6.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.44 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ผลขาดทุนงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวนสูงกว่างวดเดียวกันของปีปัจจุบัน เนื่องจากส่วนที่สำคัญ เกิดจากบริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกประมาณการรายจ่ายค่าซ่อมส่วนกลางตามคำพิพากษาจำนวน 7.91 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 5.3 ค่าใช้จ่ายอื่นข้างต้น

งบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	30 ก.ย. 2566	31 ธ.ค. 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์หมุนเวียน	486.84	636.20	(149.36)	(23.48%)
สินทรัพย์รวม	961.47	969.48	(8.01)	(0.83%)
หนี้สินหมุนเวียน	599.07	566.46	32.61	5.76%
หนี้สินรวม	686.53	654.29	32.24	4.93%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	274.94	315.19	(40.25)	(12.77%)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลง จำนวน 8.01 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.83 เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน วัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นโครงการที่จะก่อให้เกิดรายได้ระยะยาวในอนาคต รวมถึงการลงทุนในส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์เพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยต่อไป จึงต้องใช้เงินสดจากการดำเนินงาน โดยมีได้ใช้เงินจากแหล่งเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินภายนอก จึงส่งผลให้สินทรัพย์รวมของบริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดลดลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 32.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.76 จำนวนที่สำคัญเกิดจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้จำนวน 22.25 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และการเพิ่มขึ้นของส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - หนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 8.20 ล้านบาท และจำนวน 1.45 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ที่บริษัทฯและบริษัทย่อยเร่งดำเนินการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง จำนวน 40.25 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 12.77 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ

ความคืบหน้าทางคดีความ

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่งร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงินโดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ที่ไม่มีมูลหนี้ อันเป็นการทำละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนอง จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดเชยค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น โดยจำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิด ทุจริตย์ยกเงินจากการขายตั๋วแลกเงิน และยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อมรศักดิ์ วิศิษฏ์วุฒิมงคล-

(นายอมรศักดิ์ วิศิษฏ์วุฒิมงคล)

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