

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม					
	ปี 2566		ปี 2565		เพิ่ม(ลด)จากงวดก่อน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	201.47	100.00	198.96	100.00	2.51	1.26
ต้นทุนขาย	(156.08)	(77.47)	(148.15)	(74.46)	(7.93)	5.35
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>45.39</b>	<b>22.53</b>	<b>50.81</b>	<b>25.54</b>	<b>(5.42)</b>	<b>(10.67)</b>
รายได้อื่น	11.59	5.75	7.22	3.63	4.37	60.53
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(15.22)	(7.55)	(15.84)	(7.96)	0.62	(3.91)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(81.40)	(40.40)	(106.16)	(53.36)	24.76	(23.32)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	-	-	(7.91)	(3.98)	7.91	(100.00)
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน	-	-	7.68	3.86	(7.68)	(100.00)
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	3.06	1.54	(3.06)	(100.00)
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	0.92	0.46	(0.92)	(100.00)
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	3.59	1.78	1.78	0.89	1.81	101.69
ต้นทุนทางการเงิน	(29.75)	(14.77)	(30.36)	(15.26)	0.61	(2.01)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>(65.80)</b>	<b>(32.66)</b>	<b>(88.80)</b>	<b>(44.63)</b>	<b>23.00</b>	<b>(25.90)</b>
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.02)	(0.01)	(0.02)	(0.01)	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	1.33	0.67	(1.33)	(100.00)
<b>รวม กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.33</b>	<b>0.67</b>	<b>(1.33)</b>	<b>(100.00)</b>
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(65.80)</b>	<b>(32.66)</b>	<b>(87.47)</b>	<b>(43.96)</b>	<b>21.67</b>	<b>(24.78)</b>
<b>การแบ่งกำไร</b>						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(65.80)	(32.66)	(87.47)	(43.96)	21.67	(24.78)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

## 1. รายได้รวม

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวม สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จำนวน 213.06 ล้านบาท และจำนวน 206.18 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 6.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 3.34 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน มีรายละเอียดดังนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดปี 2566 และ ปี 2565 จำนวน 201.47 ล้านบาท และจำนวน 198.96 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 2.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.26 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน รายได้จากการขายส่วนใหญ่เป็นการขายในโครงการเช่นเดียวกับปีก่อน อย่างไรก็ตามในช่วงไตรมาสที่ 4 โครงการแห่งหนึ่งที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยเข้าร่วมทุนเมื่อไตรมาสที่ 1 ปี 2566 นั้น เริ่มมีรายได้จากการขาย และจะเป็นรายได้จากการขายต่อเนื่องในปีถัดไป

### 1.2 รายได้อื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้อื่นสำหรับงวดปี 2566 และ ปี 2565 จำนวน 11.59 ล้านบาท และจำนวน 7.22 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 4.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 60.53 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน รายได้อื่นส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการรับบริหารโครงการ โดยในปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากการเรียกเก็บค่าบริการตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดปี 2566 และ ปี 2565 จำนวน 156.08 ล้านบาท และ จำนวน 148.15 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 7.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.35 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นสูงกว่าสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการปรับเพิ่มประมาณการต้นทุนบางโครงการ จึงส่งผลต่อต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	ปี 2566	ปี 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	201.47	198.96	2.51	1.26
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(156.08)	(148.15)	(7.93)	5.35
กำไรขั้นต้น	45.39	50.81	(5.42)	(10.67)
% กำไรขั้นต้น	22.53%	25.54%	(3.01%)	

### 3. กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรขั้นต้นสำหรับงวดปี 2566 และ ปี 2565 จำนวน 45.39 ล้านบาท และจำนวน 50.81 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 5.42 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 10.67 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน อันเนื่องมาจากการปรับเปลี่ยนประมาณการบางโครงการตามที่กล่าวไว้ในข้อ 2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับงวดปี 2566 และ ปี 2565 ร้อยละ 22.53% และ ร้อยละ 25.54% ตามลำดับ

### 4. ค่าใช้จ่าย

#### 4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับงวดปี 2566 และ ปี 2565 จำนวน 15.22 ล้านบาท และ จำนวน 15.84 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวนเงิน 0.62 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 3.91 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ต้นทุนจัดจำหน่ายรายการที่สำคัญ คือค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และ ค่าธรรมเนียมโอนซึ่งสัมพันธ์กับยอดขาย สัดส่วนของต้นทุนการจัดจำหน่ายประมาณร้อยละ 7.60 – 8.00 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

#### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดปี 2566 และ ปี 2565 จำนวนเงิน 81.40 ล้านบาท และจำนวน 106.16 ล้านบาทตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 24.76 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 23.32 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน รายการลดลงที่สำคัญเกิดจาก ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าบริการทางกฎหมายเพื่อใช้ในคดีความของบริษัทและบริษัทย่อย อีกทั้งในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยได้ปรับลดค่าใช้จ่ายบริหาร ค่าจ้างผู้ชำนาญการ จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากงวดเดียวกันปีก่อน

#### 4.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดปี 2566 ดังนี้

- โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 3.59 ล้านบาท อันเกิดจากการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิวน้ำชำระ มีผู้ประมูลซื้อได้ชำระราคาและโอนกรรมสิทธิ์แล้วในปี 2566 รวมจำนวน 7 แปลง

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดปี 2565 ดังนี้

- โอนกลับขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 7.91 ล้านบาท คดีฟ้องร้องเกี่ยวกับการจัดให้มีการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน ในปี 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินการซ่อม



สาธารณูปโภคส่วนกลางและ จัดตั้งนิติบุคคลเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รับค่าบริการส่วนกลางตามที่ รายงานในข้อ 1.2 รายได้อื่น

- โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน 3 โครงการ จำนวน 7.68 ล้านบาท ตามการทำบันทึกข้อตกลง ในปี 2565 ระบุว่าไม่มีหนี้ต้องชำระและต่างฝ่ายต่างไม่มีหน้าที่หรือภาระผูกพันใดๆ ต่อกันอีก
- โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวน 3.06 ล้านบาท
- โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์จำนวน 0.92 ล้านบาท ตามการทำบันทึกข้อตกลงระบุตกลงแลกที่ดินโครงการหนึ่ง กับภาระผูกพันจากการจัดทำหนังสือค้ำประกัน ที่บริษัทร่วมทุนคงค้างกับบริษัท
- โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 1.78 ล้านบาท อันเกิดจากการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิदनัดชำระ มีผู้ประมูลซื้อได้ชำระราคาและโอนกรรมสิทธิ์แล้วในปี 2565 รวมจำนวน 2 แปลง

#### 5. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวดปี 2566 และ ปี 2565 จำนวน 29.75 ล้านบาท และจำนวน 30.36 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.61 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.01 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน เนื่องจากในปี 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้ต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมากเป็นดอกเบี้ยของหนี้สินผิदनัดชำระ จำนวน 29.75 ล้านบาท

#### 6 กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดปี 2566 และปี 2565 จำนวน (65.80) ล้านบาท และจำนวน (88.80) ล้านบาท ตามลำดับ กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี ลดลงจำนวน 23.00 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 25.90 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน อันเป็นไปตามเหตุและปัจจัยข้างต้น

## ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ปี 2566	ปี 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	1,049.70	969.48	80.22	8.27%
หนี้สินรวม	688.16	654.29	33.87	5.18%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	361.54	315.19	46.35	14.70%

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 1,049.70 ล้านบาท และ จำนวน 969.48 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 80.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8.27 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน เป็นการเพิ่มขึ้นในงานระหว่างทำของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ งานระหว่างทำในส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ จากการที่บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อเดือน ตุลาคม 2565 เพื่อพัฒนาเป็นสินทรัพย์ให้เช่าและอีกส่วนหนึ่งเป็นสำนักงานของบริษัท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงอาคาร

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม จำนวน 688.16 ล้านบาท และ จำนวน 654.29 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 33.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.18 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน เป็นการเพิ่มขึ้นจากการบันทึกหนี้สินผิคนัดชำระ - ดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 29.75 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อย ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม มีการเปลี่ยนแปลงจากงวด 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

- ในเดือนตุลาคม ปี 2566 บริษัทฯ มีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวนเกิน 6,143.01 ล้านหุ้น จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 2,529.47 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน จำนวน 6,829.58 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 0.70 บาท เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อัตราหุ้นละ 0.12 บาท เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566 บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จำหน่าย จำนวน 934.64 ล้านหุ้น เป็นเงินจำนวน 112.16 ล้านบาท ส่งผลให้ บริษัทฯ มีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 542.09 ล้านบาท
- ผลการดำเนินงานในปี 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีผลกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดปี 2566 จำนวน (65.80) ล้านบาท

บาท



## ความคืบหน้าทางคดีความ

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

( นายวิชัย สัจจะเหตุทัย )

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)