

ที่ KC 035-2567

วันที่ 14 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พีริอเพอรัตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	Q1/2567	Q1/2566	เพิ่มขึ้น /ลดลง		Q1/2567	Q1/2566
รายได้จากการขาย	20.30	45.72	(25.42)	(55.60%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนขาย	(13.28)	(30.60)	17.32	(56.60%)	(65.42%)	(66.93%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>7.02</b>	<b>15.12</b>	<b>(8.10)</b>	<b>(53.57%)</b>	<b>34.58%</b>	<b>33.07%</b>
รายได้อื่น	2.24	1.95	0.29	14.87%	11.03%	4.27%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(2.03)	(3.06)	1.03	33.66%	(10.00%)	(6.69%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(19.48)	(17.61)	(1.87)	(10.62%)	(95.96%)	(38.52%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		1.38	(1.38)	(100.00%)		3.02%
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(30.00)		(30.00)	(100.00%)	(147.78%)	
ต้นทุนทางการเงิน	(7.39)	(7.34)	(0.05)	(0.68%)	(36.40%)	(16.05%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้						
<b>กำไรสุทธิ(ขาดทุน)สำหรับงวด</b>	<b>(49.64)</b>	<b>(9.56)</b>	<b>(40.08)</b>	<b>(419.25%)</b>	<b>(244.53%)</b>	<b>(20.91%)</b>
กำไรต่อหุ้น(บาท)	(0.01)	(0.00)	(0.01)	0.00%		
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>(49.64)</b>	<b>(9.56)</b>	<b>(40.08)</b>	<b>(419.25%)</b>	<b>(244.53%)</b>	<b>(20.91%)</b>
การแบ่งกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(49.64)	(9.56)	(40.08)	(419.25%)		
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม						

## 1. รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 22.54 ล้านบาท และจำนวน 47.67 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้รวมลดลงจำนวน 25.13 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 52.72 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 20.30 ล้านบาท และจำนวน 45.72 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 25.42 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 55.60 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการขายบ้านในโครงการแนวราบของบริษัทฯ

### 1.2 รายได้อื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.24 ล้านบาท และจำนวน 1.95 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้อื่นเพิ่มขึ้น จำนวน 0.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14.87 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้อื่นจำนวนมากเป็นรายได้บริการสาธารณูปโภคโครงการ

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 13.28 ล้านบาท และจำนวน 30.60 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 17.32 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 56.60 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ดังตารางด้านล่างนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุด		เพิ่มขึ้น / ลดลง	
	31 มี.ค. 67	31 มี.ค.66	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	20.30	45.72	(25.42)	(55.60%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	13.28	30.60	(17.32)	(56.60%)
กำไรขั้นต้น	7.02	15.12	(8.10)	(53.57%)
% กำไรขั้นต้น	34.58%	33.07%	1.51%	

### 3. กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.02 ล้านบาท และจำนวน 15.12 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 8.10 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 53.57 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน การลดลงของจำนวนกำไรขั้นต้นนั้นผันแปรตามยอดรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ในงวดไตรมาส 1 ปี 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่า งวดเดียวกันปีก่อนที่ร้อยละ 34.58% และ ร้อยละ 33.07% ตามลำดับ

### 4. ค่าใช้จ่าย

#### 4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2.03 ล้านบาท และจำนวน 3.06 ล้านบาท ตามลำดับ ต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลงจำนวน 1.03 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 33.66 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนในการจัดจำหน่ายผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

#### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 19.48 ล้านบาท และจำนวน 17.61 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 1.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 10.62 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2567 เกิดจาก บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายเงินชดเชยออกจากงาน จำนวน 3.81 ล้านบาท

#### 4.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

4.3.1 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 จากการถูกลูกบ้านในโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่ง ฟ้องร้องเรียกเงินชดเชยจากการไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน 2 คดี บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง และบันทึกประมาณการค่าเสียหายจากคดีความฟ้องร้อง รวมจำนวน 30 ล้านบาท โดยคดีแรก อยู่ในกระบวนการของศาลฎีกา บันทึกขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 15.00 ล้านบาท บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำเงินฝากธนาคาร จำนวน 15.36 ล้านบาท ไปวางเป็นหลักประกันคดีไว้ต่อศาลแล้ว อีกคดีอยู่ในกระบวนการศาลอุทธรณ์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ยื่นขยายระยะเวลาอุทธรณ์ ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้บันทึกขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 15.00 ล้านบาท

4.3.2 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จากการบันทึกรายการโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 1.38 ล้านบาท อันเกิดจากการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิมนัดชำระ มีผู้ประมูลซื้อจำนวน 3 แปลง ได้ชำระราคาและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

## 5. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.39 ล้านบาท และจำนวน 7.34 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 0.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.68 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ ต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายจำนวนมากเป็นดอกเบี้ยของหนี้สินผิดนัดชำระ

## 6. กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน (49.64) ล้านบาท และจำนวน (9.56) ล้านบาท ตามลำดับ กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดเพิ่มขึ้นจำนวน (40.08) ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 419.25 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

### งบฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบฐานะการเงิน	31 มี.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์หมุนเวียน	520.51	561.17	(40.66)	(7.25%)
สินทรัพย์รวม	1,035.36	1,049.70	(14.34)	(1.37%)
หนี้สินหมุนเวียน	608.12	602.59	5.53	0.92%
หนี้สินรวม	723.45	688.16	35.29	5.13%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	311.91	361.54	(49.63)	(13.73%)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 14.34 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.37 สินทรัพย์รวมลดลงเนื่องจากรายได้จากการขายที่ลดลงส่งผลให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลง รวมถึงบริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่จะก่อให้เกิดรายได้และกระแสเงินสดในอนาคต

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 5.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.92 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระจำนวน 7.40 ล้านบาท สำหรับหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 35.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.13 จากการเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 30.00 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 4.3.1

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง จำนวน 49.63 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 13.73 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เนื่องจากงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีผลประกอบการขาดทุนสุทธิ 49.63 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 เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิด ทุจริตยกยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงิน และยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยศาลมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนมิถุนายน 2567

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ม.ร.ว.ศศิพณฑท์ จันทรทัต-

( ม.ร.ว.ศศิพณฑท์ จันทรทัต)

กรรมการ ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ  
บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)