

ส่วนที่ 3
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงิน

13.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมา

ผู้สอบบัญชี คือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประจำปี 2557, 2558 และ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประจำปี 2559

13.1.1. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2557

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.2. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2558

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.3. สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีปี 2559

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
	หน่วย	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	2,429.4	1,722.9	1,654.6
หนี้สินรวม	ล้านบาท	2,221.9	1,662.5	1,506.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	207.5	60.4	147.7
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ล้านบาท	212.4	154.4	219.9
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.99	1.09	1.18
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.05	0.04	0.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	10.71	27.54	10.20
	หน่วย	2559	2558	2557
รายได้รวม	ล้านบาท	575.9	311.8	361.1
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	350.0	350.2	380.7
กำไร/(ขาดทุน)ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	ล้านบาท	225.9	(38.4)	(19.6)
กำไร/(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี	ล้านบาท	125.8	(87.2)	(68.0)
จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน	ล้านหุ้น	220.0	220.0	220.0
กำไร/(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้นสำหรับปี	บาท	0.56	(0.40)	(0.31)
กำไร/(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น (ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท) สำหรับปี	บาท	0.28	(0.31)	(0.26)

	หน่วย	2559	2558	2557
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	30.12	25.18	22.25
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	21.83	(27.96)	(18.83)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	93.93	(83.79)	(37.33)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	6.06	(5.16)	(4.06)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.16	0.18	0.20
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนความสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.34	(0.26)	0.83

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทจาก บริษัท เคปเปล แลนด์ ลิมิเตด ในประเทศสิงคโปร์ มาเป็น กลุ่มบริษัทในเครือ คิง ไว กรุ๊ป ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจ在香港โดยมีนายชาน คิง ไว ในฐานะประธานและเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดในกลุ่มบริษัทมาเป็นเวลากว่า 30 ปี และ เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์ จาก บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มาเป็น บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทจาก “KTP” เป็น “KWG” ภายหลังจากการเข้าควบคุมกิจการ ผู้บริหารกลุ่มใหม่ได้ริเริ่มนำกลยุทธ์ในการเพิ่มรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงรายได้จากการให้บริการเช่าและการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ตลอดจนการซื้อกิจการเชิงกลยุทธ์เข้ามาดำเนินการ

การนำกลยุทธ์ใหม่ในการเพิ่มรายได้ ทำให้บริษัทมีผลประกอบการที่แข็งแกร่งขึ้น ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทบันทึกรายได้รวมทั้งสิ้น 328.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับรายได้ในปี 2558 จำนวน 307.3 ล้านบาท โดยในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านและที่ดินจำนวน 287.6 ล้านบาทและรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานจำนวน 40.8 ล้านบาท หรือเทียบกับรายได้รวมของบริษัทคิดเป็นร้อยละ 88 และร้อยละ 12 ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 98.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับปี 2558 จำนวน 77.4 ล้านบาท และอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.12 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.94 และอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.83 เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.79

การซื้อกิจการเชิงกลยุทธ์ก็เป็นอีกปัจจัยที่สนับสนุนผลประกอบการของบริษัทเป็นอย่างดี ในปี 2559 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 125.80 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 213.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 244.27 เมื่อเทียบกับผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 87.2 ล้านบาทในปี 2558 โดยสาเหตุหลักของผลกำไรที่เพิ่มขึ้นสืบเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรจากการปรับมูลค่าราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2559 จำนวน 236.5 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจำนวน 224.2 ล้านบาทเมื่อเทียบกับผลกำไรจากการปรับมูลค่าราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2558 จำนวน 12.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 1,868.33

ระหว่างปี 2559 บริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เป็นเงินตราต่างประเทศ จำนวน 10.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.7 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับยอดขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 9.3 ล้านบาทในปี 2558

ในปี 2559 เศรษฐกิจไทยขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 3 ทั้งนี้สืบเนื่องจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจรวมถึงโครงการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์และการใช้จ่ายต่าง ๆ ของภาครัฐในครั้งแรกของปี ในปี 2560 ถึงแม้ว่าระบบเศรษฐกิจของไทยจะมีข้อจำกัดในด้านการบริโภคของภาคเอกชน บริษัทคาดว่าเศรษฐกิจของไทยยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากมาตรการการเพิ่มลดหย่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ส่วนบุคคล และแนวโน้มการฟื้นตัวภาคเอกชนจากมาตรการการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ บริษัทจึงมองเห็นโอกาสในการลงทุนทำโครงการใหม่ๆ ในปี 2560

ผลการดำเนินงาน

● **รายได้**

รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการและจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งในปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการรวมทั้งสิ้น 40.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.6 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 39.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.08 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทฯ สำหรับปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรวมทั้งสิ้น 287.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.5 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 268.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.27 ซึ่งทำให้ในปี 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.12 เพิ่มขึ้น 4.94 จากปี 2558 ที่มีอัตราร้อยละ 25.18 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 19.62 และ ในปี 2559 บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 236.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 224.2 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 12.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1,868.33 และในปี 2559 บริษัทมีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 10.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.7 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 9.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 211.83 จากการกู้ยืมเป็นเงินตราต่างประเทศ และบริษัทมีรายได้อื่นในปี 2559 จำนวน 0.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.9 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 50.00 จากการจำหน่ายเศษเหล็กของอาคารที่รื้อถอนในจังหวัดตาก

● **ค่าใช้จ่าย**

ในปี 2559 บริษัทมีต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 215.8 ล้านบาท ลดลง จำนวน 0.6 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 216.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.28 และค่าใช้จ่ายในการขายที่มีจำนวน 20.6 ล้านบาท ในปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 2.4 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 18.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.19 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่มีจำนวน 53.1 ล้านบาท ในปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.3 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 46.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.46 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีจำนวน 99.9 ล้านบาท ในปี 2559 ลดลงจำนวน 2.1 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 102.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.06 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากกลยุทธ์ในการควบคุมรายจ่ายของผู้บริหารกลุ่มใหม่

● **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้**

ในปี 2559 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 47.0 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจำนวน 45.0 ล้านบาท จากปี 2558 ซึ่งมีจำนวน 2.0 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน**● สินทรัพย์**

บริษัทมีสินทรัพย์รวมสิ้นสุดปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,429.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 706.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 41.00 จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1,722.9 ล้านบาท บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,221.0 ล้านบาท ลดลง จำนวน 96.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.30 จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1,317.2 ล้านบาท การลดลงนี้มีสาเหตุหลักจากการที่ดินและงานระหว่างการก่อสร้างที่ลดลงจำนวน 112.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.86 จากการโอนที่ดินและบ้านในเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อคาเดีย ศรีนครินทร์ ให้ผู้ซื้อ บริษัทมีมูลค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 788.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 227.81 จากปี 2558 ที่มีจำนวน 346.3 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการซื้อบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ในปี 2559 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมร้อยละ 6.06 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.22 จากปี 2558 ที่มีอัตราติดลบร้อยละ (5.16)

● หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวมสิ้นสุดปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,221.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 559.4 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1,662.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.65 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเพิ่มขึ้น ในปี 2559 ที่มีจำนวน 1,182.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 56.5 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1,126.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.02 จากการพัฒนาโครงการในเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อคาเดีย ศรีนครินทร์ และค่าใช้จ่ายดำเนินการ บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ในปี 2559 จำนวน 438.0 ล้านบาท และบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ ในปี 2559 จำนวน 31.2 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10.71 เท่าเมื่อเทียบกับ 27.5 เท่าในปี 2558

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นสุดปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 207.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 147.1 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 60.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 243.54 และบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะของบริษัทฯ ในปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 213.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 57.6 ล้านบาทหรือเทียบเท่าร้อยละ 36.85 จากปี 2558 ที่มีจำนวน 156.3 ล้านบาท สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการกำไรที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 93.93 เพิ่มขึ้นร้อยละ 177.80 จากปี 2558 ที่มีอัตราติดลบร้อยละ (83.78) ในเดือน ธันวาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติเพื่อเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 เพื่อพิจารณาและอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 2,200 ล้านบาท เป็น 9,240 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 704 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯตามสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละราย ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 3.2 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 2.63 บาท กรณีมีเศษของหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นดังกล่าวทิ้ง โดยผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ หุ้นที่เหลือจากการจัดสรรและเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละรายและจากการจองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิจะเสนอขายในวงจำกัดให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.63 บาท ซึ่งจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ที่จัดประชุมในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 เพื่ออนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ได้อนุมัติให้บริษัทฯเพิ่มทุนดังกล่าวได้