

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทฯ พัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองเป็นหลัก มุ่งสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่คุ้มค่าต่อการลงทุน เพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง โดยคำนึงถึงความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ

พันธกิจ

ต้องสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า ด้วยคุณภาพของสินค้า ซึ่งจะนำไปสู่การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัท มีฐานะการเงินที่มั่นคง ได้ผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ

1.2 ก่อนที่จะมาเป็นบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คุณอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ก่อตั้ง

กลุ่มบริษัท เค.ซี. ในปี 2513 เมื่อประมาณ 43 ปีก่อน โดยเริ่มต้นจากการค้าวัสดุก่อสร้างไม้อัดเป็นหลัก และก้าวเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างจริงจังในปี 2525 โดยเริ่มจากการพัฒนาโครงการบ้านแบบทาวน์เฮ้าส์ระดับราคาปานกลางย่านคลองจั่น ถนนสุขุมวิท 1 และได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์มาอย่างต่อเนื่อง

ผลงานตั้งแต่ปี 2526 จนถึง 2546 กลุ่มบริษัท เค.ซี.ได้พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรดังนี้

ประเภทโครงการ จำนวนโครงการ จำนวนหน่วย มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)

บ้านเดี่ยว	16	2,412	4,402
ทาวน์เฮ้าส์	10	4,550	4,001
คอนโดมิเนียม	1	470	190
ที่ดินเปล่า	3	585	1,138
รวม	30	8,017	9,731

บริษัทฯ มีนโยบายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตชานเมืองกรุงเทพฯ เป็นหลัก โดยมุ่งสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสม ต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบขนาดของบ้านในประเภทเดียวกัน เพื่อสนองความต้องการบ้านของผู้มีรายได้ปานกลาง โดยคำนึงถึงความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต้องเป็นไปอย่างรอบคอบ ไม่ขยายกิจการจนเกินกำลัง ต้องมีฐานะการเงินมั่นคงโดยรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้ต่ำกว่าหนึ่งเท่า และสามารถสร้างผลตอบแทนให้บริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ

1.3 ในเดือนตุลาคม 2546 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการควบรวมกิจการของบริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และประสบปัญหาทางการเงินในปี 2540 เนื่องจากมาตรการลดค่าเงินบาท จนต้องเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการ กลุ่มบริษัท เค.ซี. เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนคิดเป็นมูลค่า 350 ล้านบาท และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในสัดส่วนร้อยละ 75 ต่อมาในปี 2548 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,100.00 ล้านบาท โดยเรียกชำระแล้ว 875.00 ล้านบาท

1.4 ในปี 2547 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยคือ บริษัท โมเดิร์นสตรีท จำกัด โดยบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัท โมเดิร์นสตรีท จำกัด ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 30.0 ล้านบาท (เรียกชำระแล้ว) มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

การมีบริษัทย่อยทำธุรกิจในลักษณะเดียวกันจะเป็นการเพิ่มโอกาส และความคล่องตัวทางธุรกิจให้บริษัทฯ มากขึ้น

1.5 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ

	โครงสร้างการถือหุ้น ณ.27/12/2556	ร้อยละ
1	นายชาย งามอัจฉริยะกุล และตระกูลงามอัจฉริยะกุล / ตระกูลอุดมสุขนิรันดร์	49.32
2	นางธัญรัตน์ เศรษฐสิริวุฒิ และตระกูลพงศ์เกษมทรัพย์	6.18
3	ผู้ถือหุ้น 7 ราย ถือหุ้นระหว่างร้อยละ 2.0 - 4.75	21.91
4	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	22.58
	รวม	100.00

1.6 ในเดือนสิงหาคม 2555 นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ลาออกจากกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เนื่องจากปัญหาสุขภาพ และคณะกรรมการสรรหาได้พิจารณาเสนอ นายชาย งามอัจฉริยะกุล เป็นกรรมการ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ ซึ่งได้รับการพิจารณา และอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2555

1.7 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ในตระกูลงามอัจฉริยะกุล และอุดมสุขนิรันดร์ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท รวมชัยเรียลเอสเตท จำกัด โดยการถือหุ้นของตระกูลงามอัจฉริยะกุลกว่าร้อยละ 80.0 และบริษัท รวมชัยผลิตภัณฑ์ไม้อัด จำกัด โดยการถือหุ้นของตระกูลงามอัจฉริยะกุล และตระกูลโยธินอุปไมย กว่าร้อยละ 90.0 ความสัมพันธ์นี้ได้เปิดเผยเป็นรายการระหว่างกันในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจนี้ สืบเนื่องจากก่อนที่จะมีบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ทั้ง 2 บริษัทได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ก่อนแล้ว และมีที่ดินถือครองอยู่จำนวนมาก เมื่อผู้บริหารได้เข้าซื้อกิจการบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันในการทำธุรกิจประเภทเดียวกันของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกับกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงมีการประสานธุรกิจในลักษณะร่วมกันพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร กล่าวคือ บริษัทรวมชัยเรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท รวมชัยผลิตภัณฑ์ไม้อัด จำกัด เป็นผู้ลงทุนจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งที่ดินส่วนใหญ่ได้ถือครองอยู่ก่อนแล้ว ส่วนบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นผู้ลงทุนในสิ่งก่อสร้าง รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจะนำมาจัดสรรระหว่างผู้ร่วมทุนโดยบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กำหนดให้มีสัดส่วนกำไรเบื้องต้นร้อยละ 35.00 – 40.00 ซึ่งบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องมีส่วนกำไรเบื้องต้นจากการลงทุนในสิ่งก่อสร้างร้อยละ 35.00 – 40.00 ก่อน ที่เหลือจึงเป็นส่วนแบ่งค่าที่ดินของกลุ่มบริษัทร่วมทุน ความสัมพันธ์ทางธุรกิจนี้เป็นประโยชน์แก่ทุกฝ่าย บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ไม่ต้องใช้ทุนมากในการจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการ ดังจะเห็นได้จากบริษัทฯ มีภาระหนี้กับสถาบันการเงินไม่มากนัก อัตราหนี้สินต่อทุนต่ำกว่าหนึ่งเท่า กลุ่มบริษัทเจ้าของที่ดินก็ได้ค่าพัฒนาที่ดินขายในราคาที่สูงขึ้น เพราะเป็นการขายที่ดินควบกับบ้าน

นอกจากการร่วมทุนพัฒนาโครงการกับกลุ่มบริษัทเจ้าของที่ดิน บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ เป็นผู้ลงทุนทั้งหมด จัดหาซื้อที่ดินสร้างบ้าน และขายให้ผู้ซื้อบ้าน

รายได้ทั้งหมดเป็นของบริษัทฯ

2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ**2.1 บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะโครงการบ้าน**

จัดสรรแนวราบเป็นหลัก ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังรับจ้างก่อสร้างบ้านอยู่อาศัย และบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรทั่วไป กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งสามารถหาซื้อบ้านเดี่ยว ราคา 2.0 - 5.0 ล้านบาท และบ้านทาวน์เฮ้าส์ราคา 0.9 – 1.1 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณชานเมือง โดยเน้นทำเลด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ได้แก่ เขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง สุวินทวงศ์ คลองสามวา สะพานสูง และเทพารักษ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาและก่อสร้างสาธารณูปโภคอย่างกว้างขวาง อัตราการเจริญเติบโตของประชากรและผู้อาศัยค่อนข้างสูง

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	2556		2555	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	345.90	74.5	351.94	58.2
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	94.87	20.5	76.78	12.7
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	158.06	26.1
รายได้อื่นๆ	22.88	5.0	18.38	3.0
รายได้รวม	463.65	100.0	605.16	100.0

สัดส่วนของการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดิน

สัดส่วนการขาย	2556		2555	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บ้านเดี่ยว	328.94	70.9	334.12	55.3
ทาวน์เฮ้าส์	111.83	24.1	94.60	15.6
ขายที่ดิน	-	-	158.06	26.1
อื่นๆ	22.88	5.0	18.38	3.0
รวม	463.65	100.0	605.16	100.0

การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

1. โครงการบ้านเดี่ยว

ณ. 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวรวม 14 โครงการ จำนวน 3,481 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 10,895 ล้านบาท โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่อยู่ในระดับ B ถึง B+ คิดเป็นร้อยละ 60 ของมูลค่าโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด

ตารางแสดงโครงการ เค.ซี. ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ณ.31/12/2556

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)	มูลค่าโครงการ		ความคืบหน้าของโครงการ (%)
							ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	
1	เค.ซี.การ์เด็น 1	เขตคลองสามวา	ส.ค.48	SDH	A	4.00	95	380	16
2	เค.ซี.เลควิว โซน A-E	เขตสะพานสูง	ต.ค.45	SDH	A	4.33	237	1,038	97
3	เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	มี.ค.47	SDH	B ถึง B+	3.50	165	578	93
4	เค.ซี.กรีนวิลล์ 2	เขตประจักษ์ศิลปาคม	ก.ค.47	VL	B	1.20	420	504	30
6	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	ธ.ค.47	SDH	A	4.50	363	1,634	43
6	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	มิ.ย.48	SDH	B	2.85	470	1,340	64
7	เค.ซี.การ์เด็นไฮม์ 19	เขตคลองสามวา	พ.ค.46	SDH	B ถึง B+	2.35	111	304	94
8	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ ร่มเกล้า1,2	เขตมีนบุรี	ก.ค.47	SDH	A	4.33	443	1,918	83
9	เค.ซี.พาร์ควิลล์ 3	เขตคลองสามวา	พ.ค.46	SDH	B	2.20	258	568	92
10	เค.ซี.กรีนวิลล์ 1	เขตหนองจอก	พ.ค.46	SDH	B	1.65	262	432	98
11	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ รามคำแหง	รามคำแหง	เม.ย.48	SDH	A	4.40	124	591	99
12	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ รามคำแหง	รามคำแหง	ต.ค.50	SDH	A	5.40	208	1,123	56
13	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (เฟส 1)	สุวินทวงศ์	ธ.ค.50	SDH	C	1.54	295	413	68
14	เค.ซี.ซดพลัส สุวินทวงศ์(เฟส 1)	สุวินทวงศ์	ธ.ค.56	SDH	C	1.70	30	72	5
รวม							3,481	10,895	

หมายเหตุ : SDH คือ บ้านเดี่ยว TH คือ ทาวน์เฮ้าส์ VL คือ ที่ดินเปล่า

A คือ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 100,000 บาท/เดือน

B ถึง B+ คือ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 70,000 บาท/เดือน ถึง 100,000 บาท/เดือน

C ถึง C+ คือ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 30,000 บาท/เดือน ถึง 70,000 บาท/เดือน

2. โครงการทาวน์เฮ้าส์

นอกจากโครงการบ้านเดี่ยว บริษัทฯ ยังจัดสรรโครงการทาวน์เฮ้าส์เพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างกันของผู้บริโภคด้วย โดยในปัจจุบันบริษัทฯ กำลังพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์รวม 4 โครงการ คือ โครงการเค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตรใหม่ โครงการเค.ซี.คลัสเตอร์ (รามอินทรา-ชาฟารี) โครงการเค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวนรามอินทรา และโครงการ เค.ซี. ซิตี้พลาซ สุวินทวงศ์ (เฟส 1) จำนวนรวม 3,009 หน่วย (โดยโครงการนี้มีส่วนของบ้านเดี่ยวรวมอยู่ด้วย) มูลค่ารวม 3,020 ล้านบาท โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าระดับ B ถึง C+ ทั้งหมด

ตารางแสดงโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ระหว่างพัฒนาและขาย ณ.31 ธันวาคม 2556

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กลุ่มลูกค้า*	ราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)	โครงการรวม		ความคืบหน้า ของโครงการ (%)
					ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	
1	เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตรใหม่	เขตคลองสามวา	C	0.89	477	420	36
2	เค.ซี.คลัสเตอร์ (รามอินทรา-ชาฟารี)	รามอินทรา	C	0.95	1,802	1,707	86
3	เค.ซี.คลัสเตอร์ (วงแหวนรามอินทรา)	รามอินทรา	C	1.05	485	509	97
4	เค.ซี.ซิตีพลาซ สุวินทวงศ์ (เฟส 1)	สุวินทวงศ์	C	1.57	245	384	0
รวม					3,009	3,020	

3. โครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทฯ ได้เริ่มเปิดตัวโครงการ บี คอนโด (B Condo) พหลโยธิน เมื่อธันวาคม 2556 โดยตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าระดับ C+ ถึง B+ ราคาเฉลี่ย 1.15 ล้านบาท/ยูนิต รวมทั้งสิ้น 472 ยูนิต มูลค่าโครงการ 543 ล้านบาท

ที่มา : บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

* B ถึง B+ คือ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 70,000 บาท/เดือน ถึง 100,000 บาท/เดือน

* C ถึง C+ คือ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 30,000 บาท/เดือน ถึง 70,000 บาท/เดือน

2.2 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการแข่งขันค่อนข้างสูง ดังจะเห็นได้จากในปี

2556 อุตสาหกรรมพัฒนาที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวประมาณร้อยละ 30.0 ในส่วนนี้เป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียมประมาณ 2 ใน 3 และเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 1 ใน 3 เนื่องจากปัจจุบันสภาพการจราจรของกรุงเทพมหานครหนาแน่นมาก นโยบายรถคันแรกของรัฐบาลมีส่วนทำให้สภาพการจราจรที่หนาแน่นอยู่แล้วหนักขึ้นไปอีก ผู้บริโภครุ่นใหม่จึงนิยมที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองตามแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนมากกว่าบ้านชานเมืองรอบๆ กรุงเทพฯ การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมได้ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินทั้งในตัวเมืองและเขตชานเมือง ราคาที่ดินได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามที่ดินในเมือง และทำเลที่เหมาะสมสำหรับทำโครงการบ้านจัดสรรแนวราบหาได้ยากขึ้น

ภาวะการณ์และสภาพการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยจะยังเป็นอยู่เช่นนี้และรุนแรง ตราบเท่าที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวต่อเนื่อง และทรัพยากรที่ดินสำหรับการพัฒนามีน้อยลงตามลำดับ
สินค้าของบริษัทฯ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลักคือ บ้านเดี่ยว และบ้านทาวน์เฮ้าส์ รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร และเน้นทำเลย่านตะวันออก ตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ เป็นสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีผลงานบ้านจัดสรรในย่านนี้มากกว่า 40 ปี เป็นที่รู้จักของผู้บริโภคและผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่มาอย่างต่อเนื่อง แต่ก็มีผู้ประกอบการในธุรกิจเดียวกันมากมาย ทำให้การแข่งขันค่อนข้างรุนแรง บริษัทฯ จัดเป็นผู้ประกอบการขนาดปานกลาง

2.3 ในการจัดหาสินค้าและบริการ เพื่อให้สินค้ามีคุณภาพ และมาตรฐานที่ดีและสม่ำเสมอ บริษัทฯ มี

นโยบายในการจัดหาวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น เหล็ก ไม้ และปูนคอนกรีต โดยบริษัทฯ เอง และจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในส่วนของแรงงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าวัสดุหลักที่ใช้มีคุณภาพดี ครบถ้วน เท่าเทียมกันทั้งโครงการ ในส่วนของระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาบ้าน จะใช้วิธีจ้างเหมาค่าแรงรวมค่าวัสดุเป็นรายหลัง เนื่องจากระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาบ้านจะตรวจสอบและควบคุมคุณภาพได้ง่ายกว่า เพราะมีเครื่องหมายการค้าของผลิตภัณฑ์ชัดเจน ประทับกับตัวสินค้า เช่น สายไฟฟ้า และท่อประปา บริษัทฯ มีผู้จัดการโครงการและวิศวกรโครงการ ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาจนกว่าบ้านจะสร้างเสร็จเรียบร้อย และส่งมอบให้ผู้ซื้อต่อไป

2.4 ในปี 2556 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบมีมูลค่าประมาณ 600 ล้านบาท

3.ปัจจัยความเสี่ยง

1. การสรรหาวัตถุดิบ (ที่ดินโครงการ)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ดังจะเห็นได้จากการขยายตัวของอุตสาหกรรมปิละประมาณร้อยละ 20.0 – 30.0 ซึ่งมีผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ที่ดินหาได้ยากขึ้น ทำให้ต้นทุนการทำธุรกิจสูงขึ้น และมีผลกระทบต่อการทำธุรกิจและกำไรโดยตรง

บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดินเพื่อทำโครงการล่วงหน้าประมาณ 2 ปี แต่จะไม่หาซื้อที่ดินไว้เกินความจำเป็น เพราะมีภาระดอกเบี้ยเป็นต้นทุนที่ดิน

2. ต้นทุนสินค้า

ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนหลักแล้ว ต้นทุนที่สำคัญรองลงมา คือ ราคาวาสถุภัณฑ์ ซึ่งมีความผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะๆ ในขณะที่บริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคาขายได้ทันทีเสมอไป นอกจากนี้ การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นข้อจำกัดในการปรับราคาขายอีกทางหนึ่ง ดังนั้น จึงมีผลต่อการทำกำไรของบริษัท

บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงในเรื่องนี้ โดยการจัดหาวัสดุก่อสร้างจากแหล่งที่เชื่อถือได้ โดยสั่งซื้อในจำนวนมาก ทำสัญญาระยะยาว ในราคาคงที่ โดยเป็นการส่งมอบสินค้าเป็นระยะๆ ซึ่งผู้ขายสามารถจัดหาได้ และบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้

3. อัตราดอกเบี้ยและการสนับสนุนของสถาบันการเงิน

ผู้ซื้อบ้านส่วนมากต้องพึ่งพาเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ในการซื้อบ้านเป็นของตนเอง อัตราดอกเบี้ยของธนาคารและความเข้มงวดในการพิจารณาให้เงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ มีส่วนสนับสนุนให้ผู้บริโภคตัดสินใจซื้อบ้านหรือไม่ หากธนาคารไม่ให้เงิน ผู้ซื้อไม่สามารถจะซื้อบ้านได้ และต้องยกเลิกการซื้อในที่สุด ภาวะการเช่นนี้มีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ประกอบการบ้านจัดสรรโดยตรง ทำให้การรับรู้รายได้ลดลง

ถึงแม้ว่า สถาบันการเงินจะเพิ่มความเข้มงวดสินเชื่อซื้อบ้าน แต่ในภาวะการแข่งขันระหว่างธนาคารค่อนข้างสูง ประกอบกับสินเชื่อบ้านจัดสรรเป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย จึงเชื่อว่า สถาบันการเงินต่างๆ ยังให้การสนับสนุนสินเชื่อบ้านอยู่ต่อไป

4. ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนทางการเมือง

ความไม่แน่นอนทางการเมือง เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในปี 2549 - 2553 และในช่วงปลายปี 2556 ต่อเนื่องต้นปี 2557 ปรากฏการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงของรัฐบาล และความแตกแยกในสังคม ผู้บริโภคขาดความเชื่อมั่นและจะชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไป ทำให้รายได้ของบริษัทฯ ลดลงมาก

บริษัทฯ หวังว่าวิกฤตการณ์ทางการเมืองที่รุนแรงดังกล่าว จะไม่เกิดขึ้นบ่อยนัก

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ รวม 18 โครงการ และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตและทรัพย์สินอื่น ๆ รวมมูลค่าตามบัญชี รวมทั้งสิ้น 2,173.1 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1). ตารางแสดงโครงการ เค.ซี. ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ณ 31/12/2556

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ต้นทุนโครงการตามบัญชี ณ 31/12/2556 (หน่วย : ล้านบาท)	ความคืบหน้าของ โครงการ (%)
1	เค.ซี.การ์เด็น 1	เขตคลองสามวา	125.6	16
2	เค.ซี.เลควิว โซน A-E	เขตสะพานสูง	125.0	97
3	เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	134.7	93
4	เค.ซี.กรีนวิลล์ 2	เขตประจวบคีรีขันธ์	98.4	30
5	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	285.5	43
6	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	349.5	64
7	เค.ซี.คัลสเตอร์ นิมิตรใหม่	เขตคลองสามวา	88.9	38
8	เค.ซี.การ์เด็นโฮม 19	เขตคลองสามวา	24.8	94
9	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ ร่มเกล้า 1, 2	เขตมีนบุรี	260.9	83
10	เค.ซี.พาร์ควิลล์ 3	เขตคลองสามวา	55.7	92
11	เค.ซี.กรีนวิลล์ 1	เขตหนองจอก	19.6	98
12	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ รามคำแหง (เฟส 1)	รามคำแหง	60.0	99
13	เค.ซี.คัลสเตอร์(รามอินทรา-ชาฟารี)	รามอินทรา	188.2	86
14	เค.ซี.คัลสเตอร์(วงแหวนรามอินทรา5,6)	รามอินทรา	53.4	98
15	เค.ซี.เนเชอรัลซิตี รามคำแหง (เฟส 1)	รามคำแหง	98.2	56
16	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (เฟส 1)	สุวินทวงศ์	75.6	68
17	เค.ซี.ซิตีพาลัส สุวินทวงศ์ (เฟส 1)	สุวินทวงศ์	92.2	5
18	เค.ซี.แคมปัส ซิตี้ (พหลโยธิน)	พหลโยธิน	36.9	-
			2,173.1	

2). สัญญาร่วมทุน

ก่อนที่บริษัทฯ จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ก่อนแล้ว และมีโครงการอยู่ในมือเป็นจำนวนมาก เพื่อไม่ให้เกิดความสับสน และเป็นการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ กับกลุ่มบริษัทที่ดำเนินการอยู่เดิม จึงจำเป็นต้องนำธุรกรรมเข้ามาอยู่ภายใต้บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ เหตุผลที่ต้องทำสัญญาร่วมทุนมีดังนี้

1. บางโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรในนามบริษัทที่เกี่ยวข้องแล้ว และใบอนุญาตไม่สามารถโอนต่อไปให้บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้
2. บางโครงการได้ดำเนินการพัฒนาไปแล้วบางส่วน หากโอนขายโครงการส่วนที่เหลือให้บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะทำให้ต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และต้องขออนุญาตจัดสรรใหม่ ซึ่งจะทำให้เสียทั้งเวลา ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ต้นทุนประกอบการก็จะสูงขึ้น
3. บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่มาก หากต้องโอนขายให้บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) นอกจากจะเสียภาษี และค่าธรรมเนียมการโอนแล้ว ยังเป็นการทำให้บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ต้องจัดหางบการเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อมาซื้อที่ดินดังกล่าว การร่วมทุนในลักษณะนี้จึงเป็นการเกื้อหนุนที่ดี และสามารถพัฒนาโครงการได้ต่อเนื่อง

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 แห่ง มีกำหนดระยะเวลาครั้งแรก 5 ปี บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่และได้แบ่งการพัฒนาเป็นโซน สัญญาร่วมทุนจะทำได้ตามสัญญาได้ ตามสัญญาร่วมทุนดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นผู้จัดหาที่ดินให้กับโครงการ ส่วนบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อสัญญาร่วมทุนสิ้นสุดลง บริษัทฯ จะต้องรับซื้อที่ดินที่เหลือของโครงการทั้งหมด

เนื่องจากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามคาดหมาย ซึ่งต่ำกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ บริษัทที่เกี่ยวข้องเข้าใจภาพการณ์เป็นอย่างดี และในช่วงสิ้นสุดสัญญาครั้งแรก โครงการต่างๆ ก็ได้ขายไปเกินครึ่งของโครงการ จึงยินดีที่จะขยายระยะเวลาของสัญญาร่วมทุนดังกล่าวออกไปดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สัญญาร่วมทุน	ต่อสัญญาและ	ความคืบหน้า
		ลงวันที่	วันที่สิ้นสุดสัญญา	%
1	เค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ รามคำแหง	10 มกราคม 2548	9 มกราคม 2559	99
2	เค.ซี. คลัสเตอร์ (รามอินทรา-ชาฟารี)	1 มีนาคม 2548	28 กุมภาพันธ์ 2559	86
3	โครงการนี้มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ 3 ส่วน	1 สิงหาคม 2548	30 กรกฎาคม 2559	
4		15 มีนาคม 2549	14 มีนาคม 2557	
5	เค.ซี. คลัสเตอร์ (วงแหวน-รามอินทรา)	23 กุมภาพันธ์ 2549	22 กุมภาพันธ์ 2557	98
6	เค.ซี. เนเชอรัลซิตี รามคำแหง (เฟส 1)	1 ตุลาคม 2549	30 กันยายน 2557	56
7	เค.ซี. รามอินทรา 5	30 เมษายน 2552	30 เมษายน 2557	98

3). สัญญาเช่าพื้นที่เพื่อโฆษณา และสัญญาบริการ

เนื่องจากบริษัทฯ ได้ใช้อาคารของบริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นสำนักงาน และในบริเวณโดยรอบอาคารมีที่ตั้งป้ายโฆษณาขนาดใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ ได้ใช้ประโยชน์ในการโฆษณาโครงการของบริษัทฯ หากไม่มีป้ายโฆษณานี้ บริษัทฯ ก็จำเป็นต้องลงทุนก่อสร้างเอง หรือไปเช่าป้ายจากบริเวณอื่นเช่นกัน อัตราค่าเช่าอาคารรวมป้ายโฆษณาจัดว่าอยู่ในเกณฑ์ต่ำกว่าราคาตลาด และบริษัทฯ ไม่ต้องลงทุนสร้างอาคารสำนักงานของตนเอง

4). ที่ดินรอการพัฒนามูลค่ารวมประมาณ 248.89 ล้านบาท

ลำดับ	รายละเอียด	เนื้อที่	มูลค่า
1.	ถ.นิมิตรใหม่ เขตคลองสามวา	70-0-9.3	223.47
2.	ปทุมธานี เขตปึงคำพร้อย	10-0-62	25.42
	รวม	80-0-71.3	248.89

5). ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ได้แก่ โมเดอร์น สตาร์ท มูลค่าตามบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 เป็นจำนวน 15.54 ล้านบาท

ลำดับ	รายละเอียดทรัพย์สิน	เนื้อที่	มูลค่า
1	สาธารณูปโภคส่วนกลาง บางพลี-ตำหรุ แพรงษา สมุทรปราการ	27 - 2 - 82	11.29
2	ที่ดินรอการพัฒนาอื่นๆ บางพลี-ตำหรุ แพรงษา สมุทรปราการ	11 - 1 -55.9	-
3	ที่ดินรอการพัฒนาอื่นๆ คลองหลวง ปทุมธานี	0-3-8	4.25
	รวม	39-3-45.9	15.54

4.2). ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานอื่นๆ

รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

รายการสินทรัพย์	กรรมสิทธิ์	ราคาทุนสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระ ผูกพัน
ส่วนปรับปรุงอาคาร	KC	1.81	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือเครื่องใช้	KC	2.04	ไม่มี
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	KC	0.31	ไม่มี
ยานพาหนะ	KC	5.32	ไม่มี
รวม		9.48	

4.3) นโยบายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยหนึ่งแห่ง ได้แก่ บริษัท โมเดอร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.993 และมีกรรมการ 3 คนดังต่อไปนี้

1. นางสาวเพ็ญใจ แซ่โจ้ว
2. นางสาวพรรณนอม พงษ์แสงคำ
3. นางธัญรัศม์ เศรษฐสิริวุฒิ

บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน บริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

1. คดีหมายเลขดำที่ 1008/2547 ระหว่าง บริษัท สกายปีชคอนโดมิเนียม จำกัด ที่ 1 นายรังสรรค์ ต่อสุวรรณ ที่ 2 เป็นโจทก์ ฟ้องบริษัทฯ ต่อศาลจังหวัดมีนบุรี เรื่องเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด สกายปีช คอนโดมิเนียม ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งให้พิจารณาคดีใหม่ โจทก์ไม่เห็นด้วยกับ คำสั่งศาล จึงได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2552 ศาลอุทธรณ์ได้ยกฟ้องคำร้องของโจทก์ที่ คัดค้านคำตัดสินของศาลชั้นต้น ต่อมาโจทก์ได้ฎีกาอุทธรณ์คำสั่งของศาลอุทธรณ์ ซึ่งต่อมาศาลฎีกามีคำพิพากษายืน ในวันที่ 23 ธันวาคม 2556 ศาลชั้นต้นได้มีคำสั่งให้พิจารณาคดีใหม่ โดยได้มีคำสั่งนัดพร้อมในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 เวลา 13.30 น.

ความเห็นของผู้บริหาร

ข้อพิพาททางกฎหมายข้างต้น มีมูลคดีเกิดขึ้นก่อนศาลล้มละลายกลางอนุญาตให้ฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ ททรัพย์สิน พิพาทเป็นห้องชุดสกายปีชซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ผู้บริหารแผนรวบรวมไว้ในขณะฟื้นฟูกิจการบริษัทฯ ผลคดีถึงที่สุดจะกระทบ เฉพาะทรัพย์สินดังกล่าว ไม่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินอื่น ๆ ของบริษัทฯ

2. คดีศาลมีนบุรีหมายเลขดำที่ ผบ.8854/2552 ระหว่าง นางสาวสุจิตรา เอื้อบุญกุล โจทก์ กับ บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดคดี นางสาวสุจิตรา ฯ โจทก์ ได้ฟ้องเรียกค่าเสียหายจาก บมจ.เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำเลยเป็นคดีคุ้มครอง ผู้บริโภค โดยเรียกค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการมีความเสียหายเกิดขึ้นหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นเวลา 19 ปีเศษ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย เป็นเงินทั้งสิ้น 850,000 บาท ซึ่งจำเลยได้ยื่นคำให้การสู้คดีต่อศาลไว้หลายประเด็น

ความเห็นของผู้บริหาร เห็นว่า คดีมีทางต่อสู้ได้ตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ และศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง ศาล อุทธรณ์มีคำพิพากษายืน ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างฎีกา

3. คดีศาลจังหวัดฉะเชิงเทราหมายเลขดำที่ ผบ.629/2556 ระหว่าง นายวิเชียร นามศรีนวล ที่ 1 กับพวกรวม 2 คนโจทก์ กับบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำเลย

รายละเอียด นายวิเชียร ฯ โจทก์ได้ฟ้องผิดสัญญาเรียกค่าเสียหายจาก บมจ.เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำเลย เป็นคดีคุ้มครองผู้บริโภคโดยเรียกค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการที่ขายปลุกสร้างไม่ได้มาตรฐานและบ้านที่ขายมีความเสียหายเกิดขึ้นหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยเรียกร้องค่าเสียหายเป็นเงินทั้งสิ้น 3,190,334 บาท ซึ่งจำเลยได้ยื่น คำให้การสู้คดีต่อศาลไว้หลายประเด็น

ความเห็นของผู้บริหาร เห็นว่าคดีมีทางต่อสู้ได้ตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ ต่อมาศาลได้ทำการสืบพยานโจทก์ และนัดฟังคำ พิพากษาในปี 2557

6. ข้อมูลทั่วไป

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์ :	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท :	0107536001133
ที่ตั้งสำนักงาน :	270 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ 10240 โทรศัพท์ + 66 (0) 2373-7788 โทรสาร + 66 (0) 2373-4966 เว็บไซต์ : http://www.kcproperty.co.th
ลักษณะการประกอบธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านจัดสรรและที่ดินพร้อมขาย
ทุนจดทะเบียน :	1,100 ล้านบาท
ทุนที่ชำระแล้ว :	875 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ :	1 บาท
นายทะเบียนหุ้นสามัญ :	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ + 66 (0) 2229-2800
ผู้สอบบัญชี :	นายณรงค์ พันตาวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3315 หรือ นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3844 หรือ นางสาวสุพรรณิ ดิเรยานันทกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4498 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด) ชั้น 33 อาคารเลคริชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ + 66 (0) 2264-0777