

## 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.30/12/2558	ร้อยละ
1	นายภัทรภพ อธิธิสัณญากร	38.903
2	ABN AMRO NOMINEES SINGAPORE PTE LTD	4.000
3	นายสมศักดิ์ งามอัจฉริยะกุล	3.703
4	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	53.39
	<b>รวม</b>	<b>100.00</b>

#### 1.6 ในเดือนมิถุนายน 2558 นายชาย งามอัจฉริยะกุล ได้ลาออกจากกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และ กรรมการ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจนี้ สืบเนื่องจากก่อนที่จะมีบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ทั้ง 2 บริษัทได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ก่อนแล้ว และมีที่ดินถือครองอยู่จำนวนมาก เมื่อผู้บริหารได้เข้าซื้อกิจการบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันในการทำธุรกิจประเภทเดียวกันของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกับกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงมีการประสานธุรกิจในลักษณะร่วมทุนกันพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร กล่าวคือ บริษัทรวมชัยเรียลเอสเตท จำกัด และ บริษัท 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 1.6 - 10 ล้านบาท และบ้านทาวน์เฮ้าส์ราคา 1.1 - 2.3 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ส่วนใหญ่จะ อยู่บริเวณชานเมือง โดยเน้นทำเลด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ ได้แก่ เขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง สุวินทวงศ์ คลองสามวา สะพานสูง และเทพารักษ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาและก่อสร้างสาธารณูปโภคอย่าง กว้างขวาง อัตราการเจริญเติบโตของประชากรและผู้อาศัยค่อนข้างสูง

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	2558		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	664.79	70.96	419.65	78.07
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	251.77	26.88	89.59	16.67
รายได้จากการบริหารโครงการ	13.99	1.49	14.11	2.63
รายได้อื่นๆ	6.24	0.67	14.17	2.64
รายได้รวม	936.79	100.0	537.52	100.0

สัดส่วนของการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และที่ดิน

สัดส่วนการขาย	2558		2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
บ้านเดี่ยว	619.33	66.11%	432.66	80.5
ทาวน์เฮ้าส์	187.22	19.99%	73.91	13.8
อื่นๆ	130.23	13.90%	30.95	5.7
รวม	936.79	100%	537.52	100.0

## การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

## 1. โครงการบ้านเดี่ยว

ณ. 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวรวม 11 โครงการ จำนวน 2,595 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 7,563 ล้านบาท โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่อยู่ในระดับ B ถึง B+ คิดเป็นร้อยละ 60 ของมูลค่าโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด

ตารางแสดงโครงการ เค.ซี. ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ณ.31/12/2558

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)	มูลค่าโครงการ		ความคืบหน้าของโครงการ (%)
							ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	
1	เค.ซี.เลควิว โซน A-E	เขตสะพานสูง	ต.ค.45	SDH	A	4.33	237	1,038	97
2	เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	มี.ค.47	SDH	B ถึง B+	3.50	165	578	95
3	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	ธ.ค.47	SDH	A	4.50	363	1,634	65
4	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	มิ.ย.48	SDH	B	2.85	470	1,340	88
5	เค.ซี.การ์เด็นโฮม 19	เขตคลองสามวา	พ.ค.46	SDH	B ถึง B+	2.35	111	304	98
6	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ ร่มเกล้า2	เขตมีนบุรี	ก.ค.47	SDH	A	4.33	199	862	59
7	เค.ซี.พาร์ควิลล์ 3	เขตคลองสามวา	พ.ค.46	SDH	B	2.20	258	568	97
8	เค.ซี.กรีนวิลล์ 1	เขตหนองจอก	พ.ค.46	SDH	B	1.65	262	432	98
9	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (เฟส 1)	สุวินทวงศ์	ธ.ค.50	SDH	C	1.54	295	413	86
10	เค.ซี.ชดพลัส สุวินทวงศ์(เฟส 1)	สุวินทวงศ์	ธ.ค.56	SDH	C	1.70	30	72	16
11	เค.ซี.ประชา สำราญ	หนองจอก	ม.ค.58	SDH/ Duplex	C ถึง C+	1.56	205	322	10
รวม							2,595	7,563	

หมายเหตุ : SDH คือ บ้านเดี่ยว Duplex คือ บ้านแฝด

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 ยังจัดสรรโครงการทาวน์เฮ้าส์เพื่อตอบสนองความต้องการที่แตกต่างของผู้บริโภคด้วย โดยในปัจจุบันบริษัทฯ กำลังพัฒนาโครงการทาวน์เฮ้าส์รวม 4 โครงการ คือ โครงการเค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตรใหม่ โครงการเค.ซี.คลัสเตอร์ (รามอินทรา-ชาฟารี) โครงการเค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวนรามอินทรา และโครงการ เค.ซี. ซิตี้พลัส สุวินทวงศ์ (เฟส 1) จำนวนรวม 2,579 หน่วย (โดยโครงการนี้มีส่วนของบ้านเดี่ยวรวมอยู่ด้วย) มูลค่ารวม 2,616 ล้านบาท โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าระดับ C ถึง C+ ทั้งหมด

ตารางแสดงโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่อยู่ระหว่างพัฒนาและขาย ณ 31 ธันวาคม 2558

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กลุ่มลูกค้า*	ราคาเฉลี่ย (ล้านบาท)	โครงการรวม		ความคืบหน้า ของโครงการ (%)
					ยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	
1	เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตรใหม่	เขตคลองสามวา	C	0.89	477	420	42
2	เค.ซี.คลัสเตอร์ (รามอินทรา-ชาฟารี)	รามอินทรา	C	0.95	1,372	1,303	88
3	เค.ซี.คลัสเตอร์ (วงแหวนรามอินทรา)	รามอินทรา	C	1.05	485	509	98
4	เค.ซี.ซิตีพลัส สุวินทวงศ์ (เฟส 1)	สุวินทวงศ์	C	1.57	245	384	13
รวม					2,579	2,616	

## 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 ในปี 2558 อุตสาหกรรมพัฒนาที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวลดลงเล็กน้อย ในส่วนนี้เป็นการขยายตัวของที่อยู่อาศัย คอนโดมิเนียมประมาณร้อยละ 65.0 และเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณร้อยละ 35.0 เนื่องจากปัจจุบันสภาพการจราจรของกรุงเทพมหานครหนาแน่นมาก นโยบายรถคันแรกของรัฐบาลมีส่วนทำให้สภาพการจราจรที่หนาแน่นอยู่แล้วหนักขึ้นไปอีก ผู้บริโภครุ่นใหม่จึงนิยมที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองตามแนวรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนมากกว่าบ้านชานเมืองรอบๆ กรุงเทพฯ การ

ขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมได้ส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินทั้งในตัวเมืองและเขตชานเมือง ราคาที่ดินได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามที่ดินในเมือง และทำเลที่เหมาะสมสำหรับทำโครงการบ้านจัดสรรแนวราบหาได้ยากขึ้น ภาวะการณ์และสภาพการแข่งขันของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยจะยังเป็นอยู่เช่นนี้และรุนแรง ตราบเท่าที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวต่อเนื่อง และทรัพยากรที่ดินสำหรับการพัฒนามีน้อยลงตามลำดับ

2.3 สินค้าของบริษัทฯ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลักคือ บ้านเดี่ยว และบ้านทาวน์เฮ้าส์ รับจ้างสร้างบ้าน และบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรร และเน้นทำเลย่านตะวันออก ตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ เป็นสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีผลงานบ้านจัดสรรในย่านนี้มากกว่า 40 ปี เป็นที่รู้จักของผู้บริโภคและผู้ที่ต้องการย้ายที่อยู่มาช้านาน แต่ก็มีผู้ประกอบการในธุรกิจเดียวกันมากมาย ทำให้การแข่งขันค่อนข้างรุนแรง บริษัทฯ จัดเป็นผู้ประกอบการขนาดปานกลาง

2.4 ในการจัดหาสินค้าและบริการ เพื่อให้สินค้ามีคุณภาพ และมาตรฐานที่ดีและสม่ำเสมอ บริษัทฯ มุ่งนโยบายในการจัดหาวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น เหล็ก ไม้ และปูนคอนกรีต โดยบริษัทฯ เอง และจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างในส่วนของแรงงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าวัสดุหลักที่ใช้มีคุณภาพดี ครบถ้วน เท่าเทียมกันทั้งโครงการ ในส่วนของระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาบ้าน จะใช้วิธีจ้างเหมาค่าแรงรวมค่าวัสดุเป็นรายหลัง เนื่องจากระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาบ้าน จะตรวจสอบและควบคุมคุณภาพได้ง่ายกว่า เพราะมีเครื่องหมายการค้าของผลิตภัณฑ์ชัดเจน ประทับกับตัวสินค้า เช่น สายไฟฟ้า และท่อประปา บริษัทฯ มีผู้จัดการโครงการและวิศวกรโครงการ ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาจนกว่าบ้านจะสร้างเสร็จเรียบร้อย และส่งมอบให้ผู้ซื้อต่อไป ในระหว่างปีบริษัทได้ลงนามเป็นพันธมิตรกับบริษัท RCI ผู้ผลิตกระเบื้องปูพื้นและผนัง ทำให้บริษัทมีช่องทางลดต้นทุนโดยได้คุณภาพที่ดีขึ้น

## ปัจจัยความเสี่ยง

### 1. การสรรหาที่ดิน (ที่ดินโครงการ)

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันค่อนข้างสูง ดังจะเห็นได้จากการขยายตัวของอุตสาหกรรมปีละประมาณร้อยละ 20.0 – 30.0 ซึ่งมีผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ที่ดินหาได้ยากขึ้น ทำให้ต้นทุนการทำธุรกิจสูงขึ้น และมีผลกระทบต่อการทำธุรกิจและกำไรโดยตรง

บริษัทฯ มุ่งนโยบายในการสรรหาที่ดินเพื่อทำโครงการล่วงหน้าประมาณ 2 ปี แต่จะไม่หาซื้อที่ดินไวเกินความจำเป็น เพราะมีภาระดอกเบี้ยเป็นต้นทุนที่ดิน

### 2. ต้นทุนสินค้า

ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนหลักแล้ว ต้นทุนที่สำคัญรองลงมา คือ ราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมีความผันแปรเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเพิ่มของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ที่ไม่ขยายตัวเท่าที่ควรในขณะที่บริษัทไม่สามารถปรับราคาบ้านได้เท่าที่ควร นอกจากนี้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์นับได้ว่าเป็นข้อจำกัดในการปรับราคาขายอีกทางหนึ่ง ในปัจจุบันเหล่านี้อาจมีผลต่อผลประกอบการของบริษัท

บริษัทฯ มีการบริหารความเสี่ยงในเรื่องนี้ โดยการจัดหาวัสดุก่อสร้างจากแหล่งที่เชื่อถือได้ โดยสั่งซื้อในจำนวนมาก ทำสัญญาระยะยาว ในราคาที่สมควร โดยเป็นการส่งมอบสินค้าเป็นระยะๆ ซึ่งผู้ขายสามารถจัดหาได้ และบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนได้

### 3. ความเสี่ยงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันการเงิน

บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนสูงบริษัทรายงานส่วนของผู้ถือหุ้น 1,378.13 ล้านบาทเพื่อให้การดำเนินโครงการสร้างบ้านที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายแก่ผู้ต้องการซื้อบ้านเพิ่มขึ้นบริษัทต้องอาศัยเงินกู้ในปี 2558 เป็นหนี้สินรวม 855 ล้านบาทในการนี้ค่าดอกเบี้ยจะเป็นเงิน 60.68 ล้านบาทเทียบเป็นอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.097 ต่อปี นับว่าเป็นความเสี่ยงในระดับค่อนข้างสูงสำหรับเงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวนดังกล่าว

### 4. ความเสี่ยงในด้านการเงินของบริษัท

ผลการดำเนินงานสิ้นปี 2558 ปรากฏยอดขายมีมูลค่า 936.48 ล้านบาท บริษัทได้รับผลกำไรสุทธิ 10.27 ล้านบาท ดังนั้น อัตราผลตอบแทนต่อยอดขาย เป็นอัตราส่วนเทียบ 1.09 และอัตราผลตอบแทนของส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ  $10.27/1378.13 = 0.0074$  เท่านั้น ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ นอกจากนี้บริษัทมี Financial leverage หรืออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.62 ซึ่งมีความเสี่ยงในด้านการจัดสรรเงินทุนเช่นกัน ทั้งนี้จะประเมินได้จากความเสี่ยงในระบบของบริษัท หรือ สัมประสิทธิ์เบต้า ( $\beta$ ) ซึ่งมีความสัมพันธ์กับอัตราส่วน  $D/E_q$  ดังนี้

$$\beta^2 = \beta_u [1 + (1 - t) D/E]$$

โดยที่  $\beta^2$  ความเสี่ยงจากการพึ่งพาหนี้จากสถาบันการเงิน  $\beta_u$  หรือความเสี่ยงในระบบซึ่งเป็นสภาพปกติ ถ้าบริษัทมีความเสี่ยงในระบบปกติ  $\beta_u = 1$  ภาษี (t) ร้อยละ 30 จากข้อมูล D และ E ข้างต้นจะเห็นได้ว่าความเสี่ยงของบริษัทอยู่ในเกณฑ์สูงทีเดียวบริษัทจะพยายามแก้ไขสภาพความเสี่ยงทางการเงินโดยจะต้องบริหารจัดการให้ผลกำไรสุทธิ ทั้งในแง่ของส่วนผู้ถือหุ้น และจากยอดขายให้สูงโดยจัดทำแผนกลยุทธ์ในปัญหานี้ เป็นระยะปานกลาง และระยะยาวต่อไป

**4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ รวม 16 โครงการ และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตและทรัพย์สินอื่น ๆ รวมมูลค่าตามบัญชี รวมทั้งสิ้น 1,378.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1). ตารางแสดงโครงการ เค.ซี. ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ ณ 31/12/2558

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ต้นทุนโครงการตามบัญชี ณ 31/12/2558 (หน่วย : ล้านบาท)	ความคืบหน้าของ โครงการ (%)
1	เค.ซี.การ์เด็น 1	เขตคลองสามวา	76.30	17
2	เค.ซี.เลควิว โซน A-E	เขตสะพานสูง	100.03	97
3	เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	119.19	97
4	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	222.35	77
5	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา	สมุทรปราการ	250.48	88
6	เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตรใหม่	เขตคลองสามวา	90.91	42
7	เค.ซี.การ์เด็นโฮม 19	เขตคลองสามวา	14.42	97
8	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ ร่มเกล้า 2	เขตมีนบุรี	66.64	60
9	เค.ซี.พาร์ควิลล์ 3	เขตคลองสามวา	53.51	98
10	เค.ซี.กรีนวิลล์ 1	เขตหนองจอก	19.92	99
11	เค.ซี.คลัสเตอร์(รามอินทรา-ชาฟารี)	รามอินทรา	110.59	86
12	เค.ซี.คลัสเตอร์(วงแหวนรามอินทรา5,6)	รามอินทรา	41.91	98
13	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (เฟส 1)	สุวินทวงศ์	85.45	86
14	เค.ซี.ซิตีพาลัส สุวินทวงศ์ (เฟส 1)	สุวินทวงศ์	2.18	16
15	เค.ซี.แคมปัส ซิตี (พหลโยธิน)	พหลโยธิน	53.23	-
16	เค.ซี.ประชาสำราญ	หนองจอก	71.19	10
			1,378.3	



## 2). สัญญาร่วมทุน

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

1. บางโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรในนามบริษัทที่เกี่ยวข้องแล้ว และใบอนุญาตไม่สามารถโอนต่อไปให้บริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ได้
2. บางโครงการได้ดำเนินการพัฒนาไปแล้วบางส่วน หากโอนขายโครงการส่วนที่เหลือให้บริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) จะทำให้ต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และต้องขออนุญาตจัดสรรใหม่ ซึ่งจะทำให้เสียทั้งเวลา ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ต้นทุนประกอบภารกิจจะสูงขึ้น
3. บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่มาก หากต้องโอนขายให้บริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) นอกจากจะเสียภาษี และค่าธรรมเนียมการโอนแล้ว ยังเป็นภาระให้บริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ที่ต้องจัดหางบการเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อมาซื้อที่ดินดังกล่าว การร่วมทุนในลักษณะนี้จึงเป็นการเกื้อหนุนที่ดี และสามารถพัฒนาโครงการได้ต่อเนื่อง

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 แห่ง มีกำหนดระยะเวลาครั้งแรก 5 ปี บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่และได้แบ่งการพัฒนาเป็นโซน สัญญาร่วมทุนจะทำได้เป็นโซน และสามารถต่อสัญญาได้ ตามสัญญาร่วมทุนดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นผู้จัดหาที่ดินให้กับโครงการ ส่วนบริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อสัญญาร่วมทุนสิ้นสุดลง บริษัท ฯ จะต้องรับซื้อที่ดินที่เหลือของโครงการทั้งหมด

เนื่องจากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามคาดหมาย ซึ่งต่ำกว่าประมาณการที่ได้ตั้งไว้ บริษัทที่เกี่ยวข้องเข้าใจภาวะการณ์เป็นอย่างดี และในช่วงสิ้นสุดสัญญาครั้งแรก โครงการต่างๆ ก็ได้ขายไปเกินครึ่งของโครงการ จึงยินดีที่จะขยายระยะเวลาของสัญญาร่วมทุนดังกล่าวออกไปดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สัญญาร่วมทุน	ต่อสัญญาและวันที่สิ้นสุดสัญญา	ความคืบหน้า
		ลงวันที่		%
1	เค.ซี. เนเชอรัลวิลลิส รามคำแหง	10 มกราคม 2548	9 มกราคม 2559	100
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. รามอินทรา 5	30 เมษายน 2547	30 เมษายน 2560	99

## 3). สัญญาเช่าพื้นที่เพื่อโฆษณา และสัญญาบริการ

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

## 4). ที่ดินรอการพัฒนามูลค่ารวมประมาณ 248.82 ล้านบาท

ลำดับ	รายละเอียด	เนื้อที่	มูลค่า
1.	ถ.นิมิตรใหม่ เขตคลองสามวา	70-0-9.3	223.40
2.	ปทุมธานี เขตปึงคำพร้อย	10-0-62	25.42
	รวม	90-3-06.3	248.82

5). ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย ได้แก่ โมเดิร์น สตรีท มูลค่าตามบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 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 2558 มีดังต่อไปนี้

## ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

รายการสินทรัพย์	กรรมสิทธิ์	ราคาทุนสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระ ผูกพัน
ส่วนปรับปรุงอาคาร	KC	2.11	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือเครื่องใช้	KC	2.18	ไม่มี
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	KC	0.31	ไม่มี
ยานพาหนะ	KC	4.04	ไม่มี
รวม		8.64	

#### 4.3 ) นโยบายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยหนึ่งแห่ง ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.993 และมีกรรมการ 2 คนดังต่อไปนี้

1. นายภัทธรพ อธิติสัญญากร
2. นายสรวิชัย อินทรอักษร

บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน บริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

#### 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

1. คดีศาลจังหวัดมีนบุรีหมายเลขดำที่ 1008/2547 ระหว่างบริษัท สกายปีช คอนโดมิเนียม จำกัดที่ 1 กับพวก โจทก์ กับ บริษัท เค.ซี. จำกัด(มหาชน)ที่ 1 กับพวก จำเลย

รายละเอียดของคดี บริษัท สกายปีช จำกัด กับพวก ได้ฟ้องขอเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ในอาคารชุด สกายปีช คอนโดมิเนียม ที่ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง ชลบุรี ห้องเลขที่ 672/480 และ 672/482 รวม 2 ห้องชุด ซึ่งบริษัท สกายปีช ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับบริษัท ฯ ตั้งแต่วันที่ 15 กันยายน

2537 ซึ่งห้องชุดดังกล่าว มีราคาประมาณ 16,477,470.-บาท ซึ่งห้องชุด 2 ห้องดังกล่าวเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่บริษัท ฯ จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้กับ บริษัท เอ็มโฮม เอสพีวี 3 จำกัด เพื่อนำไปจัดสรรแบ่งให้กับเจ้าหน้าที่ตามแผนฟื้นฟูกิจการ ซึ่งขณะนี้ทางบริษัท ฯ ได้ยื่นคำให้การต่อสู้คดีไว้แล้ว และศาลชั้นต้นและอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการดำเนินการยื่นฎีกาคำพิพากษาของศาลชั้นต้น

ความเห็นของผู้บริหาร ทางสำนักงานเห็นว่าคดีมีทางต่อสู้ได้เนื่องจากทางบริษัท ฯ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาโดยมีค่าตอบแทน

2. คดีศาลมีนบุรีหมายเลขดำที่ ผบ.8854/2552 ระหว่าง นางสาวสุจิตรา เอื้อบุญกุล โจทก์ กับ บมจ. เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

รายละเอียดคดี นางสาวสุจิตรา ฯ โจทก์ได้ฟ้องเรียกค่าเสียหายจาก บมจ.เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นคดีคุ้มครองผู้บริโภคโดยเรียกค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการบ้านมีความเสียหายเกิดขึ้นหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นเวลา 19 ปีเศษโดยเรียกร้องค่าเสียหาย เป็นเงินทั้งสิ้น 850,000.- บาท ซึ่งจำเลยได้ยื่นคำให้การสู้คดีต่อศาลไว้หลายประเด็น

ผลคดี ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืน

หมายเหตุ คดีอยู่ระหว่างฎีกา คาดว่าศาลฎีกาจะมีคำพิพากษายืนให้ยกฟ้องตามศาลชั้นต้น

3. คดีศาลจังหวัดฉะเชิงเทราหมายเลขดำที่ ผบ.629/2556 ระหว่าง นายวิเชียร นามศรีนวน ที่ 1 กับพวก รวม 2 คน โจทก์ กับ บมจ. เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

รายละเอียดคดี นายวิเชียร ฯ โจทก์ได้ฟ้องผิดสัญญา เรียกค่าเสียหายจาก บมจ.เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นคดีคุ้มครองผู้บริโภคโดยเรียกค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการบ้านที่ขายปลูกสร้างไม่ได้มาตรฐานและบ้านที่ขายมีความเสียหายเกิดขึ้นหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย เป็นเงินทั้งสิ้น 3,190,334.- บาท ซึ่งจำเลยได้ยื่นคำให้การสู้คดีและศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ทางบริษัทฯ ชำระเงินค่าเสียหายจำนวน 80,000.-บาทพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป(ฟ้องวันที่ 27 มีนาคม 2556) และศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น แต่เนื่องจากโจทก์ได้ขออนุญาตยื่นฎีกาต่อศาลฎีกา ขณะนี้รอฟังคำสั่งว่าศาลฎีกาจะรับฎีกาของโจทก์ไว้พิจารณาหรือไม่

หมายเหตุ หากคดีนี้ศาลฎีกาอนุญาตและรับฎีกาของโจทก์ไว้พิจารณา คดีจะต้องรอฟังคำพิพากษาของศาลฎีกาต่อไป หากศาลฎีกาไม่รับฎีกาของโจทก์ คดีจะถึงที่สุด หากบริษัทฯ จะต้องรับผิดชอบตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว

**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 : <a href="http://www.kcproperty.co.th">http://www.kcproperty.co.th</a>
ลักษณะการประกอบธุรกิจ :	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านจัดสรรและที่ดินพร้อมขาย
ทุนจดทะเบียน :	1,100 ล้านบาท
ทุนที่ชำระแล้ว :	875 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ :	1 บาท
นายทะเบียนหุ้นสามัญ :	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ + 66 (0) 2229-2800
ผู้สอบบัญชี :	นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4387 หรือ นายเชิดสกุล อ้นมงคล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7195 หรือ นางสาวจันทร์ฯ ว่องศรีอุดมพร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4996 นางสาววรภากรณ อินทรประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7881 บริษัท ซี ดับเบิลยู ดับเบิลยู พี จำกัด ชั้น 128/180-181 อาคารพญาไทพลาซ่า ชั้น 17 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ + 66 (0) 2261-2265