



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(1) รายงานการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2559

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4387 จากบริษัท ซี ดับเบิลยู ดับเบิลยู พี จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า การไม่แสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท เนื่องจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็นมีนัยสำคัญ ข้าพเจ้าไม่สามารถหาหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงิน

เกณฑ์ในการไม่แสดงความเห็น

ข้าพเจ้าพบข้อสงสัยเกี่ยวกับการทำธุรกรรมการขายที่ดิน และซื้อที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ต่อไปนี้

1) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 13 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2559 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลท่านหนึ่ง (ผู้ซื้อ) มูลค่าตามสัญญาจำนวนเงิน 26.00 ล้านบาท จากการตรวจสอบพบว่า บริษัทฯ ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับผู้ซื้อในวันที่ 22 กรกฎาคม 2559 โดยที่บริษัทฯ ยังไม่ได้รับชำระค่าที่ดิน และในวันเดียวกันผู้ซื้อได้นำโฉนดที่ดินไปขายฝากให้กับบุคคลอีกท่านหนึ่ง และ ในการดำเนินการดังกล่าวพบว่า บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2559 และบริษัทฯ ได้รับเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2559 จำนวนเงิน 25.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับที่บริษัทย่อยเข้าซื้อที่ดินคืนมาในมูลค่าที่เท่ากับบริษัทฯ ขายที่ดินให้กับบุคคลดังกล่าว จากการตรวจสอบเพิ่มเติมเกี่ยวกับการทำธุรกรรมการขายและซื้อคืนที่ดิน ข้าพเจ้าพบว่า เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2559 ผู้ซื้อได้ทำการไถ่ถอนการขายฝากที่ดินกับอีกบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 15.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้มีการโอนเงินจากบัญชีธนาคารของบริษัทฯ จำนวนเงิน 15.00 ล้านบาท เข้าบัญชีธนาคารของกรมการบริหართ่านหนึ่ง จากการทำธุรกรรมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทำให้เกิดข้อสงสัยว่าการขายที่ดินและการซื้อคืนที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยข้างต้นเป็นไปตามปกติธุรกิจหรือไม่

2) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 17 บริษัทฯ มีบัญชีเงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว จำนวนเงิน 38.50 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2559 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับกิจการแห่งหนึ่งมูลค่าตามสัญญาจำนวนเงิน 190.00 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการจ่ายเงินมัดจำที่ดินแบ่งออกเป็นงวดจนครบมูลค่าตามสัญญาภายในระยะเวลา 18 เดือน บริษัทฯ จึงจะได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกต่อทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับที่ 1 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจดทะเบียนจดทะเบียนทางเข้าโครงการเพิ่มเติม และวันที่ 26 มกราคม 2560 และวันที่ 26 เมษายน 2560 และวันที่ 7 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกต่อทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับที่ 2 ถึงฉบับที่ 4 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการขอขยายระยะเวลาการชำระเงินออกไปอีก 3 ครั้ง และได้มีการจ่ายชำระเงินมัดจำเพิ่มเติมอีก เป็นจำนวนเงิน 6.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 การจ่ายเงินมัดจำที่ดิน จำนวนเงิน 38.50 ล้านบาท จากการตรวจสอบเพิ่มเติม ข้าพเจ้าพบว่า เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2559 บริษัทฯ ได้ทำการเช็คจ่าย จำนวนเงิน 15.00 ล้านบาท ส่งจ่ายในนามกรมการบริหართ่านหนึ่ง ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับผู้ซื้อที่ดิน ตามหมายเหตุ 13 ได้ทำการไถ่ถอนการขายฝากที่ดินกับอีกบุคคลหนึ่งก่อนที่บริษัทย่อยเข้าซื้อที่ดินคืนจากผู้ซื้อที่ดินดังกล่าว และเช็คจ่ายจำนวนเงิน 11.50 ล้านบาท บริษัทย่อยส่งจ่ายในนามกรมการบริหართ่านหนึ่ง และเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2559 บัญชีธนาคารของบริษัทย่อยได้ถูกถอนเป็นเงินสดโดยเลขานุการคณะกรรมการ และเมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2559 บัญชีธนาคารของบริษัทฯ จำนวนเงิน 12.00 ล้านบาท ถูกโอนเงินไปเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่งซึ่งไม่ใช่คู่สัญญา ซึ่งเป็นบุคคลที่บริษัทฯ ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายร่วมกับอดีตกรรมการบริหารของบริษัทฯ จากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทำให้เกิดข้อสงสัย 3 ฐานการเงินและผลการดำเนินงาน

สงสัยว่าการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามปกติธุรกิจหรือไม่ และบริษัทฯ มีความเกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างไร และมีเหตุผลทางธุรกิจใดในการถอนเงินสดโดยเลขานุการคณะกรรมการ และมีเหตุผลใดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่งซึ่งไม่ใช่คู่สัญญา

3) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 28.2 เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 บริษัทย่อยได้ขายที่ดินให้กับกิจการแห่งหนึ่ง มูลค่าตามสัญญา จำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 บริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ ค่าคำขอและค่ามอบอำนาจ รวมจำนวนเงิน 9.30 ล้านบาท และบริษัทฯ มีค่านายหน้า จำนวน 5 ล้านบาท และค่าแนะนำลูกค้า จำนวนเงิน 5.34 ล้านบาท จากการตรวจสอบไม่พบการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัทย่อยกับผู้ซื้อ จากการตรวจสอบเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของเงินที่ได้รับจากการขายที่ดินของบริษัทย่อยหลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวนเงิน 78.95 ล้านบาท พบว่า บริษัทย่อยซื้อคืนที่ดิน จำนวนเงิน 27.27 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 13 และบริษัทย่อยได้ให้บริษัทฯ กู้ยืม จำนวนเงิน 46.80 ล้านบาท เพื่อนำไปจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว ตามหมายเหตุ 17 และบริษัทฯ ได้โอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทฯ ไปเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท ซึ่งเป็นบุคคลที่บริษัทฯ ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายร่วมกับกรรมการบริหารของบริษัทฯ จากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทำให้เกิดข้อสงสัยว่าบริษัทฯ มีความเกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างไร และมีเหตุผลทางธุรกิจใดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลดังกล่าว ดังนั้น เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2560 ข้าพเจ้าจึงได้รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทเพื่อให้ทราบถึงการทำธุรกรรมในการขายที่ดินและซื้อที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบดำเนินการตรวจสอบเพิ่มเติมตามความในบทบัญญัติของกฎหมายมาตรา 89/25 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปัจจุบันกรรมการบริษัทที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ข้าพเจ้าได้รับรายงานผลการตรวจสอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการตรวจสอบว่า การทำธุรกรรมในการขายที่ดิน และซื้อที่ดินเป็นปกติธุรกิจ โดยได้สอบถามถึงข้อเท็จจริงในการทำธุรกรรมของอดีตกรรมการและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการทำธุรกรรมนี้ แต่ปัจจุบันยังไม่ได้รับคำชี้แจงข้อเท็จจริงของอดีตกรรมการและบุคคลอื่นนั้น ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่สามารถสรุปได้ว่าอาจมีรายการปรับปรุงใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการทำธุรกรรมในการขายที่ดินและการซื้อที่ดินต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เนื่องจากขึ้นอยู่กับผลการสอบถามถึงข้อเท็จจริงกับอดีตกรรมการและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมในการขายที่ดิน และซื้อที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยโดยมิได้แสดงความเห็น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

1) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 8 ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ จำนวนเงิน 329.23 ล้านบาท ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ลูกหนี้อดีตกรรมการซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการที่กรรมการบริหารของบริษัทฯ ณ ขณะนั้น จำนวน 2 ท่าน ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายตัวแลกเงินตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 394.42 ล้านบาท และกรรมการบริหารของบริษัทฯ ได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทฯ ไปยังบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 393.14 ล้านบาท และได้มีการถอนเงินสดออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทฯ จำนวนเงิน 1.28 ล้านบาท ต่อมากรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท บริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัทฯ ทั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทฯ ได้ฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ย จำนวนเงิน 514.41 ล้านบาท ปัจจุบันคดีความ

อยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่ง นอกจากนี้ บุคคลอื่น 1 ราย ที่บริษัทฯ ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายร่วมดังกล่าว เป็นเจ้าของบัญชีธนาคารที่เช็คของบริษัทฯ ที่จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินให้กับบุคคลหนึ่ง และกิจการแห่งหนึ่ง เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2558 และเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 55.00 ล้านบาท และจำนวนเงิน 18.50 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกนำเข้าบัญชีธนาคารของบุคคลดังกล่าว

2) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 34.1 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2559 ได้มีมติให้บริษัทฯ ขายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการรับจ้างก่อสร้างบ้านบนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการที่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมให้แก่บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมเช่นกัน โดยมีมูลค่าสัญญา รวมเป็นจำนวนเงิน 431.10 ล้านบาท และบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์และได้รับรู้รายได้แล้วทั้งจำนวนในปี 2559

(2) รายงานการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอนุญาต ต่องบการเงินสำหรับปี 2558 และ ปี 2557

ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววรรณฯ พุทธเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4387 จากบริษัท ซีดับเบิลยู ดับเบิลยู พี จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ 31 ธันวาคม						
	ปี 2559	%	ปี 2558	%	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33.26	2.15	27.84	1.35	7.15	0.28
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.64	0.04	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	741.25	47.98	1,277.53	62.01	1,743.47	69.48
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะสั้น	-	-	60.00	2.91	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12.75	0.83	13.00	0.63	14.37	0.57
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	787.90	51.00	1,378.37	66.91	1,764.99	70.34
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	71.65	4.64	81.27	3.94	49.87	1.99
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	540.00	34.95	555.55	26.97	654.01	26.06
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	81.81	5.30	25.42	1.23	25.42	1.01
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	13.54	0.88	12.51	0.61	8.64	0.34
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.03	0.07	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8.02	0.52	5.57	0.27	5.00	0.20
เงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	38.50	2.49	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.48	0.16	1.39	0.07	1.42	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	757.03	49.00	681.71	33.09	744.36	29.66
รวมสินทรัพย์	1,544.93	100.00	2,060.08	100.00	2,509.35	100.00

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ 31 ธันวาคม						
	ปี 2559	%	ปี 2558	%	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	350.07	22.66	501.98	24.37	387.15	15.43
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23.93	1.55	110.18	5.35	177.39	7.07
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	9.25	0.60	56.66	2.75	30.85	1.23
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	114.05	7.38	300.18	4.57	135.76	5.41
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.22	0.14	1.19	0.06	0.11	0.00
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	20.19	0.98	20.19	0.80
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	0.25	0.02	75.85	3.68	96.62	3.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	78.00	5.05	88.82	4.31	-	-
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	1.68	0.11	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	7.39	0.48	-	-	4.86	0.19
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23.74	1.54	9.80	0.48	10.72	0.43
รวมหนี้สินหมุนเวียน	610.58	39.52	1,164.85	56.54	863.65	34.42
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24.40	1.58	74.40	3.61	400.75	15.97
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	5.87	0.38	4.14	0.20	0.27	0.01
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3.55	0.23	12.23	0.59	10.99	0.44
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	33.82	2.19	90.77	4.41	412.01	16.42
รวมหนี้สิน	644.40	41.71	1,255.62	60.95	1,275.66	50.84

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

ณ 31 ธันวาคม						
	ปี 2559	%	ปี 2558	%	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,100.00		1,100.00		1,100.00	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	875.00	56.64	875.00	42.47	875.00	34.87
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	95.02	6.15	95.02	4.61	95.02	3.79
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	102.29	6.62	102.29	4.97	102.29	4.08
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ยังไม่ได้จัดสรร	(171.78)	(11.12)	(267.85)	(13.00)	161.38	6.43
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	900.53	58.29	804.46	39.05	1,233.69	49.16
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,544.93	100.00	2,060.08	100.00	2,509.35	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2559	%	ปี 2558	%	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)	%
รายได้จากการขาย	708.62	89.23	919.19	98.12	509.24	94.74
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	69.82	8.79	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.58	0.07	-	-	-	-
รายได้อื่น	5.17	1.91	17.59	1.88	28.28	5.26
รวมรายได้	794.19	100.00	936.78	100.00	537.52	100.00
ต้นทุนขาย	(597.99)	(75.30)	(746.55)	(79.69)	(326.94)	(60.82)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(35.11)	(4.42)	(51.52)	(5.50)	(57.61)	(10.72)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(84.66)	(10.66)	(111.24)	(11.87)	(112.11)	(20.86)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5.69)	(0.72)	-	-	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ	62.94	7.9	(394.21)	(42.08)	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	(660.51)	(83.17)	(1,303.52)	(139.15)	(496.66)	(53.02)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	133.68	16.8	(366.74)	(39.15)	40.86	7.6
ต้นทุนทางการเงิน	(36.13)	(4.55)	(45.56)	(4.86)	(42.13)	(7.84)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	97.55	12.3	(412.30)	(44.01)	(1.27)	(0.24)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(9.44)	(1.19)	0.57	0.1	(9.18)	(1.71)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	88.11	11.1	(411.73)	(43.95)	(10.45)	(1.94)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัย			-		5.08	0.9
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี	7.95	1.0	-		(1.02)	(0.19)
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	7.95		-		4.06	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	96.06	12.1	(411.73)	(43.95)	(6.39)	(2.13)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.11		(0.47)		(0.01)	

หมายเหตุ * ปรับเป็นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้เป็น 1 บาท/หุ้น

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	97.6	(412.30)	(1.27)
ปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคา	4.10	3.16	3.22
ค่าตัดจำหน่ายโปรแกรม	0.03	-	-
ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย	1.99	-	-
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	22.63	-	2.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5.70	-	-
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ) - ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(62.94)	394.2	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(1.55)	(2.43)	(0.05)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	2.26	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	(69.82)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.58)	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	1.58	1.45	1.73
หนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	1.68	-	-
รายได้อื่น	(1.50)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(2.25)	(0.98)	-
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	34.14	45.56	42.12
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	33.0	28.7	47.8
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(1.27)	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	523.19	581.03	(14.28)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.63	5.28	(3.35)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.09)	0.0	(0.14)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(86.48)	(67.44)	18.5
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(47.41)	25.8	3.4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.94	(1.07)	1.2
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(0.32)	(0.21)	-
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	435.21	572.11	53.00
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2.25	0.98	-
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ยที่รวมในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(9.53)	(10.54)	-
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(9.25)	(8.78)	(3.71)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	418.68	547.77	49.29

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับคืนเงินมัดจำค่าที่ดินระยะสั้น	-	73.50	
เพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	9.62	(31.39)	(14.70)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	85.36	-	(98.39)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(26.00)	(0.08)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26.00	-	-
เงินสดจ่ายมัดจำค่าที่ดินระยะยาว	(38.50)	(133.50)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(3.07)	(2.75)	(1.92)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1.85	3.57	0.06
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.07)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมลงทุน	54.20	(90.65)	(114.95)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินเบิกเกินบัญชี	(4.82)	(2.26)	87.15
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	90.00	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(370.00)	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	20.79	45.80	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(195.54)	(65.80)	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	85.00	90.00	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(96.00)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	200.00	296.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(236.14)	(361.93)	(289.60)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(2.50)	(0.60)	(0.08)
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย	(38.24)	(44.29)	(60.00)
เงินปันผลจ่าย	-	(17.35)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(467.45)	(436.43)	33.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	5.42	20.69	(32.20)
เงินสดได้มาจากการซื้อเงินลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	27.84	7.15	39.35
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	33.26	27.84	7.15

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง</u>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.29	1.18	2.04
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.06	0.09	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.47	0.54	0.06
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	-		
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	-		
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.59	0.49	0.40
ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย	วัน	616.11	738.51	917.20
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	24.99	5.19	1.94
ระยะเวลารับหนี้	วัน	14.41	70.33	188.14
Cash Cycle	วัน	-	-	-
<u>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</u>				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	15.61	18.78	35.80
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	18.87	- 141.81	- 97.53
อัตรากำไรอื่น	%	10.77	1.91	5.55
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	313.15	- 149.36	120.51
อัตรากำไรสุทธิ	%	12.43	- 43.95	- 1.94
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	9.78	- 51.18	- 0.85

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	5.70	- 19.99	- 0.42
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	11.64	- 60.40	- 1.40
อัตรากำไรสุทธิของสินทรัพย์	เท่า	51.41	45.47	21.42
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.72	1.56	1.03
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.64	1.32	0.84
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น - ตามข้อกำหนดของธนาคาร *	เท่า	0.15	0.13	0.43
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	12.59	8.05	0.97
<i>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน+ต้นทุนทางการเงิน+ภาษี) / ต้นทุนทางการเงิน</i>				
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.70	12.02	1.17
<i>(กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน-ไม่รวมรายการสุทธิภาษีและผลการดำเนินงานที่ยกเลิก) / ต้นทุนทางการเงิน</i>				
อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) **	เท่า	3.03	1.41	0.16
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	3.79	- 7.98	1.05
อัตรากำไรสุทธิ	%	-	-	-

หมายเหตุ

* อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดของธนาคารกำหนดไว้ไม่เกิน 2.5 เท่า โดยให้นับรวม Sub-Debt เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น และส่วนของหนี้สิน ให้หักเงินกู้ยืมส่วนที่เป็น Sub-Debt

** อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) มีสูตรคำนวณจาก EBITDA / (ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะยาวชำระภายในหนึ่งปี) ตามข้อกำหนดของธนาคาร

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
รายการ	ปี 2559	ปี 2558	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	ปี 2557	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	ปี 2556	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ
ยอดขาย	708.62	919.19	(22.91)	509.24	80.50	440.77	15.53
รายได้รวม	794.19	936.78	(15.22)	537.52	74.28	463.65	15.93
กำไรขั้นต้น	110.63	172.64	(35.92)	182.30	(5.30)	158.20	15.23
กำไรสุทธิ	88.11	(411.73)	(121.40)	(10.46)	3,836.23	10.90	(195.96)

รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2559 จำนวน 794.19 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวของปี 2558 จำนวน 142.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.22 รายได้จากการขายสำหรับปี 2558 จำนวน 936.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 จำนวน 399.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.28 คิดเป็นร้อยละ 15.22 และรายได้รวมปี 2557 จำนวน 537.52 ล้านบาท เปรียบเทียบกับรายได้รวมปี 2556 เพิ่มขึ้น 158.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.23 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2559 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 708.62 ล้านบาท ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายปี 2558 จำนวน 210.57 คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.91 ประกอบด้วย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายโครงการทั้งโครงการคือ โครงการ เคซี ซิตี้ พลัส สุวินทวงศ์ , และที่ดินโครงการ แคมปัส ซิตี้ รังสิต และโครงการรับจ้างก่อสร้าง 4 โครงการ คือ โครงการ เค ซี เนเชอรัลพาร์ค ร่มเกล้า 2, โครงการ เค ซี การ์ดैन โฮม 19 , โครงการ เค ซี กีนวิล์ และโครงการ เค ซี พาร์ควิลล์ 3 มูลค่ารวม 431.10 ล้านบาท รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆของบริษัท รวมทุกโครงการในปี 2559 จำนวนรวม 277.52 ล้านบาท เปรียบเทียบยอดขายปี 2558 จำนวนเงิน 400.67 ล้านบาท ลดลงจำนวน 123.15 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 30.74

สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 409.95 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 มีรายละเอียดดังนี้

การขายที่ดินแปลงใหญ่ที่อยู่ในโครงการของบริษัท รวม 2โครงการ ที่ดินโครงการ เค ซี การ์ดैन 1 และที่ดินที่สุขุมวิท 66 รวมมูลค่า 148.60 ล้านบาท และการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของบริษัท อีก 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เค ซี เนเชอรัล ซิตี้ รามคำแหง , โครงการเค ซี รามอินทรา เฟส 2 , และโครงการ เค ซี เนเชอรัลพาร์ค ร่มเกล้า เฟส 2 มูลค่ารวม 369.92 ล้านบาท รวมมูลค่าการขายโครงการ เท่ากับ 518.52 ล้านบาท ดังนั้นหากไม่รวมการขายที่ดินแปลงใหญ่และการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการตามที่ได้กล่าวข้างต้น บริษัท ฯ จะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2558 เท่ากับ 400.67 ล้านบาท

ยอดขายโดยรวมของบริษัทสำหรับปี 2558-2559 เกิดจากการขายโครงการและที่ดินแปลงใหญ่ให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องในโครงการร่วมทุน

ในด้านยอดขายของบริษัทในปี 2557-2559 ยอดขายปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง มาจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	551.43	69.43	664.79	70.96	419.65	78.07
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	157.18	19.79	251.77	26.88	89.59	16.67
รายได้จากการบริหารโครงการ	11.36	1.43	13.99	1.49	14.11	2.63
รายได้อื่นๆ	74.22	9.35	6.24	0.67	14.17	2.64
รายได้รวม	794.19	100.00	936.79	100.00	537.52	100.00

รายได้รวมสำหรับปี 2559 จำนวน 794.19 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 169.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.60 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี 2559 เปรียบเทียบกับปี 2558

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 551.43 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 113.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.56
- รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านจำนวน 157.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 94.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.57
- รายได้จากการบริหารโครงการ 11.36 ล้านบาท ลดลง 2.63 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.80
- รายได้อื่นๆ จำนวน 74.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 67.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1089.42

ปี 2558 เปรียบเทียบกับปี 2557

- รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 664.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 245.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 58.42
- รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านจำนวน 251.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2557 จำนวน 162.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 181.02
- รายได้จากการบริหารโครงการ 13.99 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 0.12 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.85
- รายได้อื่นๆ จำนวน 6.24 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 7.93 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.96

ต้นทุน และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนหลักของบริษัท คือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 148.56 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19.90 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้บริษัท ได้ขายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการในปี 2559 ทำให้ต้นทุนขายของการขายแตกต่างกันดังนี้

ต้นทุนขายโครงการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 363.81 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 67.29 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 15.61

ต้นทุนขายบ้านในโครงการรวม จำนวน 234.18 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 43.34 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 15.62

กำไรขั้นต้น

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปี 2559 และ ปี 2558 เท่ากับ 15.61% และ 18.78% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น ปี 2559 ลดลงประมาณ 3.17% เนื่องจากบริษัทฯ ได้เกิดการขาย Lot โครงการในปี 2558 สูงกว่า Lot โครงการในปี 2559 และอัตราส่วนกำไรขั้นต้นของโครงการของบริษัท ปี 2559 เท่ากับ 15.62% และ ปี 2558 เท่ากับ 30.40% อัตรากำไรขั้นต้นปี 2559 ต่ำกว่าปี 2558 เนื่องจากการใช้ต้นทุนการก่อสร้างตามขั้นความสำเร็จของงาน

กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา รวมจำนวนเงิน 69.82 ล้านบาท จากการขายที่ดินรอการพัฒนา คือ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 ได้ขายที่ดินจำนวนสองโฉนด โฉนดเลขที่ 4064 และ 4965 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มูลค่าตามสัญญาจำนวนเงิน 5.00 ล้านบาท ทำให้มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวนเงิน 0.76 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 ได้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ 281085 และ 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มูลค่าตามสัญญา 100.00 ล้านบาท หักต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายแล้วทำให้มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวนเงิน 69.06 ล้านบาท

กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 0.58 ล้านบาท จากการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 1641 ตำบลบึงคำพร้อย (คลองหกวาสายล่างฝั่งใต้) อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 125.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 37.30 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.92 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณา ประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย เงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ รวม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 5.69 ล้านบาท

หนี้สงสัยจะสูญ สำหรับปี 2559 ได้รับการโอนกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 62.94 ล้านบาท
เปรียบเทียบกับปี 2558 หนี้สงสัยจะสูญเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 394.21 ล้านบาท ลดลง 457.15 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงินจำนวน 36.13 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 9.43 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ
20.69

กำไรสุทธิสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร เท่ากับ 88.11 เปรียบเทียบกับปี 2558 ที่ขาดทุน 411.73 ล้านบาท สาเหตุ
เนื่องจาก

1. กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 70.40 ล้านบาท
2. โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 62.94 ล้านบาท

หากไม่รวมรายการพิเศษ 2 รายการข้างต้น บริษัทฯ จะขาดทุนจากการดำเนินงาน 45.22 ล้านบาท

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมลดลง 515.15 ล้านบาทจาก 2,060.08 ล้านบาท คงเหลือ 1,544.93 ล้านบาท
เปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 25.01 มาจากการเพิ่มขึ้นลดลงที่มีสาระสำคัญดังนี้

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (สินค้าคงเหลือ) 741.25 ล้านบาท ลดลง 536.28 ล้าน
บาท ลดลงร้อยละ 41.98

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 33.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ
19.47

ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้อง เพิ่มขึ้น 0.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากการเรียกคืนค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอน
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากอดีตกรรมการ (ลาออกแล้ว)

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 71.65 ล้านบาท ลดลง 9.62 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11.84

ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 540.01 ล้านบาท ลดลง 15.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.80 จากการที่ดินรอ
การพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 81.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 68.93

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ จำนวน 13.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ
8.15

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 1.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.03 ล้านบาท จากการซื้อสินทรัพย์ในปี 2559

เงินมัดจำค่าที่ดินระยะยาวจำนวน 38.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.50 ล้านบาท จากการทำสัญญาซื้อที่ดิน
เพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต

หนี้สินรวม

บริษัทมีหนี้สินลดลง จำนวน 611.22 ล้านบาท จาก 1,255.62 ล้านบาท คงเหลือ 644.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.68 โดยมีรายละเอียดของหนี้สินที่สำคัญดังนี้

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 350.07 ล้านบาท ลดลง 151.91 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.26 เนื่องจากได้มีการจ่ายคืนตามกำหนดยกเว้น วันที่ 15 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ ไม่สามารถชำระคืนเงินต้นของตัวแลกเงินระยะสั้นสถาบันการเงินจำนวนเงิน 130.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้เข้าทำหนังสือขอรับสภาพหนี้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงินแล้ว

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 23.93 ล้านบาท ลดลง 86.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78.28

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 0.25 ล้านบาท ลดลง 95.79 ลดลงร้อยละ 99.74

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น จำนวน 77.99 ล้านบาท ลดลง 10.83 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.19

หนี้สินจากคดีความฟ้องร้องจำนวน 1.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.68 ล้านบาท จากกรณีคดี

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 24.40 ล้านบาท ลดลง 50.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 67.20

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 114.05 ล้านบาท ลดลง 186.13 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 62.01

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจำนวน 3.56 ล้านบาท ลดลง 8.67 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 70.89

ส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 900.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.94

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.68 : 1 เปรียบเทียบกับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 1.56 : 1

14.3 การวิเคราะห์งบกระแสเงินสด

สำหรับงบกระแสเงินสดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 โดยเงินสดเพิ่มขึ้น 5.42 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน 418.67 ล้านบาท จากกิจกรรมดำเนินงานที่สำคัญ

- กำไรก่อนภาษี 97.55 ล้านบาท
- ค่าเสื่อมราคา 4.10 ล้านบาท
- ขาดทุนจากการลดลงมูลค่าโครงการ 22.63 ล้านบาท
- หนี้สงสัยจะสูญ(โอนกลับ)-ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้อง (62.94) ล้านบาท
- กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา (69.82) ล้านบาท
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 67.21 ล้านบาท
- เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้า ลดลง 25.81 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 54.20 ล้านบาท จาก

- เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เพิ่มขึ้น 9.62
- จากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 85.36
- มัดจำซื้อที่ดินระยะยาว 38.50 ล้านบาท
- ซื้อสินทรัพย์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 3.07 ล้านบาท และ 1.07 ล้านบาท
- ขายอุปกรณ์ 1.83 ล้านบาท

เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (467.48) ล้านบาท โดยรายละเอียดสำคัญ ดังนี้

- เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้อง จำนวน 85.00 ล้านบาท และ จำนวน 20.79 ล้านบาท
- ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นสถาบันการเงิน จำนวน 236.14 ล้านบาท
- ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้อง จำนวน 96.00 ล้านบาท และ จำนวน 195.54 ล้านบาท

สรุปความเห็นฝ่ายจัดการ

รายได้รวมสำหรับปี 2559 จำนวน 794.19 ล้านบาท ลดลงจากรายได้ของปี 2558 จำนวน 142.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.22 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายโครงการทั้งโครงการและขายโครงการรับจ้างสร้างบ้านให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้อง พบว่ายอดขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงตามสภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจ

