



ที่ กก.119/2560

วันที่ 29 สิงหาคม 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2558 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ปี 2558		ปี 2557		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	919.19	98.12%	509.24	94.74%	409.95	80.50%
รายได้อื่น	17.60	1.88%	28.28	5.26%	-10.68	-37.78%
รวมรายได้	936.78	100.00%	537.52	100.00%	399.26	74.28%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	746.55	79.69%	326.94	60.82%	419.61	128.34%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	51.52	5.50%	57.61	10.72%	-6.09	-10.57%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	<u>111.24</u>	11.87%	112.11	20.86%	-0.87	-0.78%
<u>หนี้สงสัยจะสูญ</u>	<u>394.21</u>	<u>42.08%</u>	-	-	<u>394.21</u>	<u>100.00%</u>
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,303.52	139.15%	496.67	92.40%	806.86	162.45%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-366.74	-39.15%	40.85	7.60%	-407.59	-997.74%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	45.56	4.86%	42.13	7.84%	3.43	8.15%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-412.30	-44.01%	-1.28	-0.24%	-411.02	32216.29%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.57	0.06%	-9.18	-1.71%	9.75	-106.16%
กำไรสำหรับงวด	-411.73	-43.95%	-10.46	-1.95%	-401.27	3836.88%



1. รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัท และบริษัทย่อย มีรายได้รวมประจำปี 2558 และ ปี 2557 จำนวน 936.78 ล้านบาท และ 537.52 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น จำนวน 399.26 ล้านบาท คิดเป็น เพิ่มขึ้นร้อยละ 74.28 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 409.95 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.50 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557

การขายที่ดินแปลงใหญ่ที่อยู่ในโครงการของบริษัท รวม 2 โครงการ คือ ที่ดินโครงการ เค.ซี.การ์เด้น 1 และ ที่ดินสุขุมวิท 66 รวมมูลค่า 148.60 ล้านบาท

การขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของบริษัทอีก 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เค.ซี.เนเชอรัล ซิตี รัชมค่าแหง, โครงการ เค.ซี.รามอินทรา เฟส 2 และโครงการ เค.ซี.เนเชอรัลพาร์ค รัสมเกล้า เฟส 2 มูลค่ารวม 369.92 ล้านบาท รวมมูลค่าการขายโครงการ เท่ากับ 518.52 ล้านบาท ดังนั้น หากไม่รวมรายการขายที่ดินแปลงใหญ่และการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการตามที่ได้กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2558 เท่ากับ 400.67 ล้านบาท

1.2 รายได้อื่น

สำหรับปี 2558 ลดลงจำนวน 10.68 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 37.78 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากการลดลงของรายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าบริการ และผลกำไรจากการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 419.61 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 128.34 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน



รายการ	ปี 2558	ปี 2557	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	919.19	509.24	409.95	80.50%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	746.55	326.94	419.61	128.34%
กำไรขั้นต้น	172.64	182.30	-9.66	-5.30%
% กำไรขั้นต้น	18.78%	35.80%	-17.02%	

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2558 กำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ลดลงจำนวน 9.66 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 5.30 ซึ่งผันแปรตามยอดขายที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียด ดังนี้

การที่บริษัทฯ ได้ขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการรวม 5 รายการ ก่อให้เกิดต้นทุนขายของการขายแตกต่างกัน ดังนี้

โครงการขายที่ดินรวม 2 โครงการ มีต้นทุนขายรวม 108.93 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 39.67 ล้านบาท

ต้นทุนขายของโครงการอีก 3 โครงการมีต้นทุนขายรวม จำนวน 358.75 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 11.17 ล้านบาท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการต่างๆของบริษัทที่ขายได้ในปี 2558 เป็นจำนวนเงิน 278.87 ล้านบาท กำไรขั้นต้น จำนวน 121.80 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับ 30.40%

จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับปี 2558 และ ปี 2557 เท่ากับ 18.78% และ 35.80% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น ปี 2558 ลดลงประมาณ 17.02% เกิดจากการขาย Lot ทั้งโครงการ ดังกล่าวข้างต้น

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปี 2558 ลดลงจำนวน 6.09 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.57 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง เมื่อเทียบกับปี 2557 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนสอดคล้องกับรายได้



4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2558 ลดลงจำนวน 0.87 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.78 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

4.3 หนี้สงสัยจะสูญ

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจากการที่กรรมการบริหาร (ลาออกแล้ว) ได้เสนอขาย ตัวและนำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์การออกตัวแลกเงิน และบริษัทฯ ได้ยื่นฟ้องกรรมการบริหาร 2 ท่านดังกล่าว และบุคคลอื่น 1 ราย เป็นจำนวนเงินหนี้สงสัยจะสูญ 394.21 ล้านบาท

5. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 3.43 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.15 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2558 มากกว่าปี 2557

6. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2558 เพิ่มขึ้นจำนวน 9.75 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มียอดขายได้เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

7. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลขาดทุน ปี 2558 เท่ากับ 411.73 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุที่ขาดทุนเกิดจากบริษัทฯ มีการตั้งหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 394.21 ล้านบาท ขณะที่ปี 2557 บริษัทฯ มีผลขาดทุน เท่ากับ 10.46 ล้านบาท

8. ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	YoY	%
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	2,060.09	2,509.36	-449.27	-17.90%
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,255.62	1,275.66	-20.04	-1.57%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)	804.46	1,233.70	-429.23	-34.79%



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2557 จำนวน 449.27 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 17.90 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุน ชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 20.04 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.57 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2557 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหุ้นกู้และตัวแลกเปลี่ยน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการ อสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 14 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2557 จำนวน 429.23 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.79 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติสาร มุขดี)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ