



ที่ กก.115/2560

วันที่ 28 สิงหาคม 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปี 2559 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ปี 2559		ปี 2558		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	708.62	89.23%	919.19	98.12%	-210.57	-22.91%
รายได้อื่น	85.57	10.77%	17.60	1.88%	67.98	386.33%
รวมรายได้	794.19	100.00%	936.78	100.00%	-142.60	-15.22%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	597.99	75.30%	746.55	79.69%	-148.55	-19.90%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	35.11	4.42%	51.52	5.50%	-16.41	-31.86%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	84.66	10.66%	111.24	11.87%	-26.59	-23.90%
หนี้สงสัยจะสูญ	-62.94	-7.93%	394.21	42.08%	-457.16	-115.97%
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5.69	0.72%	-	-	5.69	100.00%
รวมค่าใช้จ่าย	660.50	83.17%	1,303.52	139.15%	-643.02	-49.33%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	133.69	16.83%	-366.74	-39.15%	500.42	-136.45%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	36.13	4.55%	45.56	4.86%	-9.43	-20.69%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	97.55	12.28%	-412.30	-44.01%	509.85	-123.66%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9.44	1.19%	-0.57	-0.06%	10.00	-1768.27%
กำไรสำหรับงวด	88.12	11.10%	-411.73	-43.95%	-323.62	78.60%



1. รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัท และบริษัทย่อย มีรายได้รวมประจำปี 2559 และ ปี 2558 จำนวน 794.19 ล้านบาท และ 936.78 ล้านบาทตามลำดับ ลดลง จำนวน -142.60 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ -15.22 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายโครงการทั้งโครงการ ได้แก่ โครงการ เค.ซี.ซีทีพัส สุวินทวงศ์, ที่ดินโครงการ แคมป์ส ซีดี รังสิต, โครงการรับจ้างก่อสร้าง 4 โครงการ คือ โครงการ เค.ซี.เนเชอรัลพาร์ค ร่วมเกล้า 2, โครงการ เค.ซี.การ์เด็นโฮม 19, โครงการ เค.ซี.กรีนวิลล์ และโครงการ เค.ซี.พาร์ควิลล์ 3 มูลค่ารวม 431.10 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ รวมทุกโครงการในปี 2559 จำนวนรวม 277.52 ล้านบาท เปรียบเทียบยอดขายปี 2558 จำนวนเงิน 400.67 ล้านบาท ลดลงจำนวน 123.15 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 30.74

1.2 รายได้อื่น

สำหรับปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 67.97 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 386.19 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 69.82 ล้านบาท และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 0.58 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 148.55 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 19.90 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน



รายการ	ปี 2559	ปี 2558	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	708.62	919.19	-210.57	-22.91%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	597.99	746.55	-148.56	-19.90%
กำไรขั้นต้น	110.63	172.64	-62.01	-35.92%
% กำไรขั้นต้น	15.61%	18.78%	-3.17%	

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 62.01 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 35.92 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้ขายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการ ในปี 2559 ทำให้ต้นทุนขายของการขายแตกต่างกัน ดังนี้

ต้นทุนขายโครงการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 363.81 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 67.29 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 15.61

ต้นทุนขายบ้านในโครงการรวม จำนวน 234.18 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 43.34 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 15.62

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ของปี 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% และปี 2558 เท่ากับ 30.40% อัตรากำไรขั้นต้นปี 2558 ต่ำกว่าปี 2559 เนื่องจากการใช้ต้นทุนการก่อสร้างตามขั้นความสำเร็จของงาน

4. กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

4.1 กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอกการพัฒนา

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอกพัฒนารวมจำนวนเงิน 69.82 ล้านบาท จากการขายที่ดินรอกการพัฒนา คือ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 ได้ขายที่ดินจำนวน 2 โฉนด โฉนดเลขที่ 4064 และ 4065 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มูลค่าตามสัญญาจำนวนเงิน 5.00 ล้านบาท ทำให้มีกำไรจากการขายที่ดินรอกการพัฒนา จำนวนเงิน 0.76 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 ได้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ 281085 และ 281088 ตำบลแพรงษาใหม่ อำเภอเมือง



สมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มูลค่าตามสัญญา 100.00 ล้านบาท หักต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายแล้วทำให้มีกำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จำนวนเงิน 69.06 ล้านบาท

4.2 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

5. ค่าใช้จ่าย

5.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 16.41 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31.86 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง เมื่อเทียบกับปี 2558 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

5.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 26.59 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 23.90 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก หนี้สงสัยจะสูญ สำหรับปี 2559 ได้รับการโอนกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 62.94 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2558 หนี้สงสัยจะสูญเป็นค่าใช้จ่าย จำนวน 394.21 ล้านบาท ลดลง 457.15 ล้านบาท

6. หนี้สงสัยจะสูญกลับรายการ

ปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 62.94 ล้านบาท เนื่องจากปี 2558 บริษัทฯ ได้มีการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นกับสถาบันการเงิน (กองทุนโซลาริส) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มียอดจำนวนเงิน 400.00 ล้านบาท โดยที่ไม่มีการบันทึกบัญชี ต่อมาไตรมาส 2/2559 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (กองทุนโซลาริส) จำนวนเงิน 50.00 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ มียอดคงเหลือตั๋วแลกเงินระยะสั้นกับกองทุนโซลาริส ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนเงิน 350.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อดีตรกรรมการบริหาร ณ ขณะนั้น (ลาออกแล้ว) จำนวน 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ท่าน ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกตั๋วแลกเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ ทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จึงสั่งแก้ไขงบการเงินปี 2558 และงบการเงิน ไตรมาส 3/2559 โดยบริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในงบการเงินปี 2558 ฉบับแก้ไขแล้วจำนวน 394.21 ล้านบาท



แต่เนื่องจากไตรมาส 2/2559 บริษัทฯ ได้มีการไถ่ถอนตัวแลกเงินจากกองทุนโซลาริส จำนวน 50.00 ล้านบาท ดังนั้น จึงกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญจากการออกตัวแลกเงินในระหว่างปี 2559 จำนวน 64.98 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ตั้งหนี้สงสัยจะสูญเพิ่มจากกรณีมีค่าใช้จ่ายในการซื้อที่ดิน ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี จำนวนเงิน 0.64 ล้านบาท และเงินที่ตรงจ่ายที่ยังไม่ได้รับชำระคืนจากอดีตกรรมการบริหาร 1 ท่าน (ลาออกแล้ว) จำนวนเงิน 1.40 ล้านบาท รวมจำนวนเงิน 2.04 ล้านบาท เพราะฉะนั้นหนี้สงสัยจะสูญกลับรายการ เท่ากับ 62.94 ล้านบาท

7. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับปี 2559 ลดลงจำนวน 9.43 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.69 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการที่รับชำระได้ในปี 2558 มากกว่าปี 2559

8. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2559 จำนวน 9.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 10.00 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1768.27 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มียอดรายได้เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วในช่วงต้น

9. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร เท่ากับ 88.12 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2558 ที่ขาดทุน 411.73 ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

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

หากไม่รวมรายการพิเศษ 2 รายการข้างต้น บริษัทฯ จะขาดทุนจากการดำเนินงาน 45.22 ล้านบาท

10. ฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	YoY	%
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	1,544.93	2,060.09	-515.15	-25.01%
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	644.40	1,255.62	-611.22	-48.68%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ล้านบาท)	900.53	804.46	96.07	11.94%



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2558 จำนวน 515.15 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.01 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุน ชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 611.22 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 48.68 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการ อสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 14 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 96.07 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.94 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติสาร มุขดี)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ