



ที่ กก.124/2560

วันที่ 25 กันยายน 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน(ไตรมาส1) ปี 2559 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาสหนึ่ง สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	Q1/2559	Q1/2558	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	222.23	111.55	110.69	99.23%
รายได้อื่น	6.46	6.56	-0.09	-1.43%
รวมรายได้	228.70	118.10	110.59	93.64%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	199.25	64.53	134.72	208.77%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	8.53	13.26	-4.73	-35.68%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25.60	30.62	-5.02	-16.40%
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	-3.34	-	-3.34	100.00%
รวมค่าใช้จ่าย	230.04	108.41	121.63	112.19%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-1.35	9.69	-11.03	-113.91%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	10.08	11.87	-1.79	-15.07%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-11.43	-2.19	-9.24	422.68%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.80	0.45	1.34	295.59%
กำไรสำหรับงวด	-13.23	-2.64	-10.59	400.83%
% กำไรสำหรับงวด (ต่อรายได้รวม)	-5.78%	-2.24%		

1. รายได้จากการทำงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมประจำงวดรายไตรมาส 1/2559 และ รายไตรมาส 1/2558 จำนวน 228.70 ล้านบาท และ 118.10 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น จำนวน 110.59 ล้านบาท คิดเป็น เพิ่มขึ้นร้อยละ 93.64 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2558 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 1/2559 จำนวนเงิน 222.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 110.69 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 99.23 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 1/2558 มีรายละเอียดดังนี้



การขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของบริษัท 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เค ซี เนเชอรัล ซีดี รามคำแหง , โครงการเค ซี รามอินทรา เฟส 2 , และโครงการ เค ซี เนเชอรัลพาร์ค ร่มเกล้า เฟส 2 มูลค่ารวม 157.18 ล้านบาท ดังนั้น หากไม่รวมรายการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการตามที่ได้กล่าวข้างต้น บริษัท ฯ จะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ งวดสามเดือนปี 2559 เท่ากับ 65.05 ล้านบาท

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดสามเดือน ปี 2559 ลดลงจำนวน 0.09 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.43 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2558 เนื่องจากการลดลงของรายได้ค่าสาธารณูปโภค รายได้ค่าบริการ และผลกำไรจากการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนปี 2559 จำนวน 199.25 เพิ่มขึ้น จำนวน 134.72 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 208.77 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2558 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q1/2559	Q1/2558	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	222.233	111.545	110.69	99.23%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	199.249	64.53	134.72	208.77%
กำไรขั้นต้น	22.984	47.015	-24.03	-51.11%
% กำไรขั้นต้น	10.34%	42.15%	-31.81%	

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดสามเดือนปี 2559 กำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2558 จำนวน 24.03 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 51.11 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดดังนี้

การที่บริษัท ฯ ได้ขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการรวม 3 โครงการ ก่อให้เกิดต้นทุนขายของการขายแตกต่างกันดังนี้

ต้นทุนขายของโครงการอีก 3 โครงการมีต้นทุนขายรวม จำนวน 156.45 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 0.73 ล้านบาท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการต่างๆ ของบริษัท ฯ ที่ขายได้ในงวดสามเดือนปี 2559 เป็นจำนวนเงิน 42.80 ล้านบาท กำไรขั้นต้น จำนวน 22/25 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับ 35.86%



จากผลการดำเนินงานอัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับงวดสามเดือนปี 2559 และงวดสามเดือนปี 2558 เท่ากับ 10.34% และ 42.15% ตามลำดับ

โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดสามเดือน ปี 2559 ลดลง 24.03% เกิดจากการขาย Lot ทั้งโครงการ ดังกล่าวข้างต้น

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดสามเดือนแรกปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวนเงิน 8.53 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.73 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 35.68 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดสามเดือนปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง เมื่อเทียบกับปี 2558 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2559 ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเงิน 25.60 บาทลดลงจำนวน 5.02 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16.40 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาส 1 ปี 2558 เนื่องจากการลดลงของเงินเดือนสวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับการบริหารจัดการองค์กรของบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ข้างต้น

5. หนี้สงสัยจะสูญกลับรายการ

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาส 1 ปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 3.34 ล้านบาท เป็นการกลับรายการลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเนื่องจากปี 2558 บริษัทฯ ได้มีการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นกับสถาบันการเงิน (กองทุนโซลาริส) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มียอดจำนวนเงิน 400.00 ล้านบาท โดยที่ไม่มีการบันทึกบัญชี ต่อมาไตรมาส 2/2559 บริษัทฯ ได้ไถ่ถอนตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (กองทุนโซลาริส) จำนวนเงิน 50.00 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทฯ มียอดคงเหลือตั๋วแลกเงินระยะสั้นกับกองทุนโซลาริส ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนเงิน 350.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตามอดีตกรรมการบริหาร ณ ขณะนั้น(ลาออกแล้ว) จำนวน 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ท่าน ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกตั๋วแลกเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ สำนักงาน ก.ล.ต. จึงสั่งแก้ไขงบการเงินปี 2558 และงบการเงิน ไตรมาส 2 ปี 2559 โดยบริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในงบการเงินปี 2558 ฉบับแก้ไขแล้วจำนวน 394.21 ล้านบาท แต่เนื่องจากไตรมาส 2/2559 บริษัทฯ ได้มีการไถ่ถอนตั๋วแลกเงินจากกองทุนโซลาริส จำนวน 50.00 ล้านบาท ดังนั้นจึงกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญจากการออกตั๋วแลกเงินสำหรับงวดสามเดือน ไตรมาส 1 ปี 2559 บริษัทฯ โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 3.34 ล้านบาท



6. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดสามเดือนไตรมาสปี 2559 ลดลงจำนวน 1.79 ล้านบาท คิดเป็นลดลง ร้อยละ 15.07 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2559 น้อยกว่าปี 2558

7. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับงวดสามเดือนไตรมาสปี 2559 บริษัทฯรับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1.34 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 295.59 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสปี 2558 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มียอดรายได้เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

8. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุน งวดสามเดือน ไตรมาสปี 2559 เท่ากับ 13.23 ล้านบาท ทั้งนี้สาเหตุที่เกิดขาดทุน เกิดจากบริษัท มีการขายโครงการซึ่งทำให้กำไรขั้นต้นลดลง และการกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 3.34 ล้านบาท

หากบริษัทฯ ไม่รวมรายการกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ บริษัทฯจะมีผลขาดทุนเท่ากับ 16.57 ล้านบาท ขณะที่งวดไตรมาสปี 2558 บริษัทฯ มีผลขาดทุน เท่ากับ 10.59 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

รายการ	Q1/2559	Q1/2558	YoY	%
สินทรัพย์รวม	1,862.28	2,060.09	-197.80	-9.60%
หนี้สินรวม	1,071.05	1,255.62	-184.58	-14.70%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	791.24	804.46	-13.23	-1.64%

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2558 จำนวน 197.80 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.60 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 184.58 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.70 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดไตรมาสปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 14 โครงการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติสาร มุขดี)
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ