



ที่ กก.125/2560

วันที่ 25 กันยายน 2560

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดหกเดือน(ไตรมาส 2) ปี 2559 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอขี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	Q2/2559		Q2/2558		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	480.31	97.89%	251.76	95.85%	228.55	90.78%
รายได้อื่น	10.38	2.11%	10.91	4.15%	-0.54	-4.90%
รวมรายได้	490.69	100.00%	262.67	100.00%	228.02	86.81%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	404.85	82.51%	165.17	62.88%	239.68	145.12%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	15.28	3.11%	26.97	10.27%	-11.69	-43.33%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	44.63	9.10%	65.73	25.03%	-21.10	-32.10%
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	-28.67	-5.84%	-	0.00%	-28.67	100.00%
รวมค่าใช้จ่าย	436.09	88.87%	257.86	98.17%	178.22	69.12%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54.60	11.13%	4.81	1.83%	49.79	1036.02%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	17.89	3.65%	23.20	8.83%	-5.32	-22.91%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	36.71	7.48%	-18.40	-7.00%	55.11	-299.54%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.72	0.35%	0.12	0.05%	1.59	1295.93%
กำไรสำหรับงวด	34.99	7.13%	-18.27	-6.96%	16.72	-91.49%
% กำไรสำหรับงวด (ต่อรายได้รวม)	7.13%		-6.96%			



1. รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 ไตรมาส 2 ปี 2559 และ รายไตรมาส 2 ปี 2558 จำนวน 490.69 ล้านบาท และ 262.57 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น จำนวน 228.02 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.81 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2558 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือนไตรมาส 2 ปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 228.55 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 90.78 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2558 มีรายละเอียดดังนี้

การขายที่ดินที่อยู่ในโครงการของบริษัทสำหรับงวดสามเดือนของไตรมาส 2/2559 โครงการ คือที่ดินโครงการ เค ซี กรีนคาร์เนล มูลค่า 14.60 ล้านบาท และโครงการ ซิตีพาลัส สุวินทวงศ์ มูลค่า 170.00 ล้านบาท รวมกับการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของบริษัท อีก 3 โครงการ ในไตรมาส 1 ปี 2559 ประกอบด้วย โครงการ เค ซี เนเชอรัล ซิตี รามคำแหง , โครงการ เค ซี รามอินทรา เฟส 2 , และโครงการ เค ซี เนเชอรัลพาร์ค ร่มเกล้า เฟส 2 มูลค่ารวม 350.60 ล้านบาท ดังนั้นหากไม่รวมรายการขายที่ดินแปลงใหญ่และการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการตามที่ได้กล่าวข้างต้น บริษัท ฯ จะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ งวดหกเดือน เท่ากับ 129.71 ล้านบาท

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดหกเดือนปี 2559 (ไตรมาส 2/2559) ลดลงจำนวน 0.54 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 4.90 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนของปี 2558 ลดลงจากรายได้อื่นๆ ลดลง

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดหกเดือนปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 239.68 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 145.12 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2558 ซึ่งผันแปรตามยอดขายที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q2/2559	Q2/2558	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	480.308	251.758	228.55	90.78%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	404.849	165.165	239.68	145.12%
กำไรขั้นต้น	75.459	86.593	-11.13	-12.86%
% กำไรขั้นต้น	15.71%	34.40%	-18.68%	

3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดหกเดือนปี 2559 กำไรขั้นต้นจำนวน 75.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.13 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.86 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2558 ซึ่งผันแปรตามยอดขายที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2559 บริษัทฯ ได้ขายที่ดินในโครงการมีต้นทุนขายจำนวน 159.64 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 24.96 ล้านบาท ดังนั้นโดยรวมรายได้งวดหกเดือนเกิดจากการขายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการและขายที่ดินในโครงการ ทำให้ต้นทุนขายของการขายแตกต่างกันดังนี้

ต้นทุนขายโครงการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 316.07 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 34.53 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 9.85

ต้นทุนขายบ้านในโครงการรวม จำนวน 88.78 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 40.93 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 31.56

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯงวดหกเดือนแรก ปี 2559 และงวดหกเดือนแรก ปี 2558 เท่ากับ 15.71% และ 34.40% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น งวดหกเดือนปี 2559 ลดลงประมาณ 18.68 % เนื่องจากกำไรขั้นต้นจากการที่บริษัทฯ ได้ทำการการขาย lot โครงการในงวดหกเดือนปี 2559 เพิ่มขึ้นกว่า การขาย Lot โครงการในงวดหกเดือนปี 2558 และอัตราส่วนกำไรขั้นต้นของการขายบ้านโครงการของบริษัทฯงวดหกเดือน ปี 2559 เท่ากับ 31.56 และ งวดหกเดือนปี 2558 เท่ากับ 34.40% อัตรากำไรขั้นต้นงวดหกเดือนปี 2559 ต่ำกว่างวดหกเดือนปี 2558 เนื่องจากการใช้ต้นทุนการก่อสร้างตามขั้นความสำเร็จของงาน

4. ค่าใช้จ่าย

4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดหกเดือนปี 2559 ลดลงจำนวน 11.69 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 43.33 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง เมื่อเทียบกับงวดหกเดือนปี 2558 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน สอดคล้องกับรายได้

4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดหกเดือนปี 2559 ลดลงจำนวน 21.10 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 32.10 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2558 เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก หนี้สงสัยจะสูญ สำหรับงวดหกเดือนปี 2559 บริษัทฯ ได้รับการโอนกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 28.67 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2558 ลดลง จำนวน 28.67 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 100

4.3 หนี้สงสัยจะสูญกลับรายการ

สำหรับงวดหกเดือนปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 28.67 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 ดังนั้นบริษัทฯ มียอด



คงเหลือตัวแลกเงินระยะสั้นกับกองทุนโซลาริส ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนเงิน 350.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม
อดีตกรรมการบริหาร ณ ขณะนั้น(ลาออกแล้ว) จำนวน 2ท่านและบุคคลอื่น 1 ท่าน ได้นำเงินที่ได้รับจากการออก
ตัวแลกเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ สำนักงานกต จึงสั่งแก้ไขงบการเงินปี 2558 และงบการเงิน ไตรมาส 2ปี2559
โดยบริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในงบการเงินปี 2558 ฉบับแก้ไขแล้วจำนวน 394.21 ล้านบาท แต่
เนื่องจากไตรมาส 2/2559 บริษัทฯได้มีการไถ่ถอนตัวแลกเงินจากกองทุนโซลาริส จำนวน 50.00 ล้านบาท ดังนั้น
จึงกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญจากการออกตัวแลกเงินสำหรับงวดสามเดือนปี 2559 บริษัทฯโอนกลับค่าเผื่อหนี้
สงสัยจะสูญจำนวน 28.67 ล้านบาท

5.ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดหกเดือนปี 2559 จำนวน
เงิน 17.89 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.32 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 22.91 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี
2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการที่รับรู้รายได้ในงวดหกเดือนปี 2558 มากกว่า
งวดหกเดือนปี 2559

6. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับหกเดือนปี 2559 จำนวน 1.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดหกเดือนปี 2558จำนวน 1.59 ล้านบาท คิดเป็น
เพิ่มขึ้นร้อยละ 1295.93 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มียอดรายได้ลดลงตามที่กล่าว
มาแล้วในข้างต้น

7. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรในงวดหกเดือนปี2559 เท่ากับ 34.99 เปรียบเทียบกับงวดหกเดือนปี 2558 ที่
ขาดทุน 6.96 ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

1. โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 28.67 ล้านบาท
หากไม่รวมรายการพิเศษ ข้างต้น บริษัท ฯ จะมีกำไรจากการดำเนินงาน 6.32 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

รายการ	Q2/2559	2558	YoY	%
สินทรัพย์รวม	1,672.19	2,060.09	-387.90	-18.83%
หนี้สินรวม	832.73	1,255.62	-422.89	-33.68%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	839.46	804.46	34.99	4.35%

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2558 จำนวน 387.90 ล้านบาท
คิดเป็นลดลงร้อยละ 18.83 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนา



อสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 422.89 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 33.68 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 14 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 34.99 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.35 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติสาร มุขดี)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ