



ที่ กก.126/2560

วันที่ 25 กันยายน 2560

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดเก้าเดือน(ไตรมาส 3)ปี 2559 (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	Q3/2559		Q3/2558		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	609.57	87.90%	822.47	98.29%	-212.90	-25.89%
รายได้อื่น	83.94	12.10%	14.33	1.71%	69.61	485.78%
รวมรายได้	693.51	100.00%	836.80	100.00%	-143.29	-17.12%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	518.87	74.82%	693.90	82.92%	-175.03	-25.22%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	21.90	3.16%	40.51	4.84%	-18.61	-45.94%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	68.78	9.92%	90.74	10.84%	-21.96	-24.20%
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	-51.57	-7.44%	-	0.00%	-51.57	100.00%
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6.82		-	0.00%	6.82	100.00%
รวมค่าใช้จ่าย	564.80	81.44%	825.14	98.61%	-260.34	-31.55%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	128.71	18.56%	11.66	1.39%	117.05	1004.12%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	26.10	3.76%	36.24	4.33%	-10.14	-27.99%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	102.61	14.80%	-24.58	-2.94%	127.19	-517.40%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12.84	1.85%	0.47	0.06%	12.36	2613.53%
กำไรสำหรับงวด	89.78	12.94%	-24.11	-2.88%	65.66	-272.35%
% กำไรสำหรับงวด (ต่อรายได้รวม)	12.94%		-2.88%			



1. รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือน รายไตรมาสปี2559 และ รายไตรมาส 3ปี2558 จำนวน 693.51 ล้านบาท และ 836.80 ล้านบาทตามลำดับ ลดลง จำนวน 143.29 ล้านบาท คิดเป็น ลดลงร้อยละ 17.12 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2558 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดเก้าเดือนไตรมาส 3/2559 จำนวนเงิน 609.57 ล้านบาท ลดลงจำนวน 212.90 ล้านบาท คิดเป็น ลดลงร้อยละ25.89 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2558 มีรายละเอียดดังนี้

การขายที่ดินแปลงใหญ่ที่อยู่ในโครงการของบริษัทสำหรับงวดสามเดือนของไตรมาส 3/2559 อีก1โครงการ คือที่ดินโครงการ เค ซี การ์ดैन 1 มูลค่า 65.00ล้านบาท และการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของบริษัท อีก 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการ เค ซี เนเชอรัล ซิตี้ รามคำแหง , โครงการเค ซี รามอินทรา เฟส 2 , และโครงการ เค ซี เนเชอรัลพาร์ค ร่มเกล้า เฟส 2 มูลค่ารวม 431.10 ล้านบาท ดังนั้นหากไม่รวมรายการขายที่ดินแปลงใหญ่ และการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการตามที่ได้กล่าวข้างต้น บริษัท ฯ จะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ งวดเก้าเดือน เท่ากับ 178.47 ล้านบาท

1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนปี2559(ไตรมาส 3/2559) เพิ่มขึ้นจำนวน 69.61 ล้านบาท คิดเป็น เพิ่มขึ้นร้อยละ 485.78 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี2558เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอกการ พัฒนา จำนวน 69.82 และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 0.58 ล้านบาท

2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2559 จำนวนเงิน 518.87 ล้านบาทลดลงจำนวน 175.03 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.22 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2558 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	Q3/2559	Q3/2558	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	609.57	822.47	-212.90	-25.89%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	518.87	693.90	-175.03	-25.22%
กำไรขั้นต้น	90.70	128.57	-37.88	-29.46%
% กำไรขั้นต้น	14.88%	15.63%	-0.75%	



3. กำไรขั้นต้น

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2559 จำนวนเงิน 90.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 37.88 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 29.46 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือน ปี 2558 ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับงวดสามเดือนปี 2559 บริษัทฯ ได้ขายที่ดินในโครงการมีต้นทุนขายจำนวน 55.55 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 9.45 ล้านบาท ดังนั้นโดยรวมรายได้งวดเก้าเดือนเกิดจากการขายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 4 โครงการและขายที่ดินในโครงการ ทำให้ต้นทุนขายของการขายแตกต่างกันดังนี้

ต้นทุนขายโครงการรับจ้างก่อสร้าง จำนวน 363.81 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 67.29 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 15.61

ต้นทุนขายบ้านในโครงการรวม จำนวน 99.51 ล้านบาท กำไรขั้นต้น 78.96 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 44.24

อัตราส่วนกำไรขั้นต้น สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทงวดเก้าเดือน ปี 2559 และงวดเก้าเดือน ปี 2558 เท่ากับ 14.88% และ 15.63% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น งวดเก้าเดือนปี 2559 ลดลงประมาณ 0.75 % เนื่องจากบริษัทฯ ได้เกิดการขาย lot โครงการในงวดเก้าเดือนปี 2559 ลดลงกว่าการขาย Lot โครงการในงวดเก้าเดือนปี 2558 และอัตราส่วนกำไรขั้นต้นของโครงการของบริษัทงวดเก้าเดือน ปี 2559 เท่ากับ 14.88% และ งวดเก้าเดือนปี 2558 เท่ากับ 15.63% อัตราส่วนกำไรขั้นต้นงวดเก้าเดือนปี 2559 ต่ำกว่างวดเก้าเดือนปี 2558 เนื่องจากการใช้ต้นทุนการก่อสร้างตามขั้นความสำเร็จของงาน

4. กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

4.1 กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอพัฒนารวมจำนวนเงิน 69.82 ล้านบาท จากการขายที่ดินรอการพัฒนา คือ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 ได้ขายที่ดินจำนวนสองโฉนด โฉนดเลขที่ 4064 และ 4065 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

4.2 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 0.58 ล้านบาท จากการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 1641 ตำบลบึงคำพร้อย (คลองหกวาสายล่างฝั่งใต้) อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี



5. ค่าใช้จ่าย

5.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2559 จำนวนเงิน 21.90 ล้านบาทลดลงจำนวน 18.61 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 45.94 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง เมื่อเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2558 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

5.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2559 จำนวนเงิน 68.78 ล้านบาทลดลงจำนวน 21.96 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 24.20 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2558 เนื่องจากการลดลงของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ เป็นหลัก ทั้งนี้ส่งสัยจะสูญเสีย สำหรับการงวดเก้าเดือนปี 2559 ได้รับการโอนกลับรายการหนี้ส่งสัยจะสูญเสียจำนวน 51.57 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2558 ลดลง จำนวน 51.57 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 100

6. หนี้ส่งสัยจะสูญเสียกลับรายการ

สำหรับงวดเก้าเดือนปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการกลับรายการหนี้ส่งสัยจะสูญเสีย จำนวน 51.57 ล้านบาท เนื่องจากปี 2558 บริษัทฯ ได้มีการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นกับสถาบันการเงิน (กองทุนโซลาริส) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มียอดจำนวนเงิน 400.00 ล้านบาท โดยที่ไม่มีมีการบันทึกบัญชี 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 ท่านและบุคคลอื่น 1 ท่าน ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกตั๋วแลกเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ สำนักงานกต จึงสั่งแก้ไขงบการเงินปี 2558 และงบการเงิน ไตรมาส 3ปี 2559 โดยบริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้ส่งสัยจะสูญเสียในงบการเงินปี 2558 ฉบับแก้ไขแล้วจำนวน 394.21 ล้านบาท แต่เนื่องจากไตรมาส 2/2559 บริษัทฯ ได้มีการไถ่ถอนตั๋วแลกเงินจากกองทุนโซลาริส จำนวน 50.00 ล้านบาท ดังนั้นจึงกลับรายการหนี้ส่งสัยจะสูญเสียจากการออกตั๋วแลกเงินสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนปี 2559 บริษัทฯ โอนกลับค่าเผื่อหนี้ส่งสัยจะสูญเสียจำนวน 22.89 ล้านบาทและจำนวนเงิน 51.57 ล้านบาท ตามลำดับ

7. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2559 จำนวนเงิน 26.10 ล้านบาทลดลงจำนวน 10.14 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27.99 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือจากโครงการที่รับรู้รายได้ในงวดเก้าเดือนปี 2558 มากกว่างวดเก้าเดือนปี 2559



8. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับเก้าเดือนปี 2559 จำนวน 12.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเก้าเดือนปี 2558 จำนวน 12.36 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2613.53 ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มียอดขายได้ลดลงตามที่กล่าวมาแล้วในข้างต้น

9. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรในงวดเก้าเดือนปี 2559 เท่ากับ 89.77 เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2558 ที่ขาดทุน 24.11 ล้านบาท สาเหตุเนื่องจาก

1. กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวนรวม 70.40 ล้านบาท
2. โบนัสพนักงานที่จ่ายจะสูญ จำนวน 51.57 ล้านบาท

หากไม่รวมรายการพิเศษ 2 รายการข้างต้น บริษัทฯ จะขาดทุนจากการดำเนินงาน 32.19 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

รายการ	Q3/2559	2558	YoY	%
สินทรัพย์รวม	1,615.55	2,060.09	-444.54	-21.58%
หนี้สินรวม	721.31	1,255.62	-534.32	-42.55%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	894.24	804.46	89.78	11.16%

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2558 จำนวน 444.54 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 21.58 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมลดลง 534.32 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 42.55 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหุ้นกู้และตั๋วแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้น และระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 14 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้น จากปี 2558 จำนวน 89.78 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.16 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2558

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติสาร มุขดี)
กรรมการและกรรมการผู้จัดการ