



วันที่ 28 สิงหาคม 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ และบริษัทย่อย”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				% รายได้จากการขาย	
	2560	2559	เพิ่มขึ้น(ลดลง)		2560	2559
รายได้จากการขาย	295.89	708.62	(412.73)	(58.24%)	100.00%	239.49%
ต้นทุนขาย	(290.46)	(600.92)	310.46	(51.66%)	(98.16%)	(203.09%)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>5.43</b>	<b>107.70</b>	<b>(102.27)</b>	<b>(94.96%)</b>	<b>1.84%</b>	<b>15.20%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(26.13)	(35.11)	(8.98)	25.58%	(8.83%)	(4.95%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(95.86)	(84.66)	11.20	(13.23%)	(32.40%)	(11.95%)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(67.19)	67.19	100.00%	0.00%	(9.48%)
หนี้สงสัยจะสูญ	(2.79)	-	(2.79)	#N/A	(0.94%)	0.00%
ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน	(25.50)	-	-	#N/A	(8.62%)	0.00%
ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอพัฒนา	(47.13)	-	(47.13)	#N/A	(15.93%)	0.00%
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(15.86)	-	(15.86)	#N/A	(5.36%)	0.00%
โอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ	0.40	62.94	(62.54)	99.36%	0.14%	8.88%
ต้นทุนทางการเงิน	(62.30)	(36.13)	26.17	(72.43%)	(21.06%)	(5.10%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(0.26)	(9.44)	(9.18)	97.25%	(0.09%)	(1.33%)
รายได้อื่น	10.19	85.57	(75.38)	(88.09%)	3.44%	12.08%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(259.81)</b>	<b>23.68</b>	<b>(283.49)</b>	<b>(1,197.17%)</b>	<b>(87.81%)</b>	<b>3.34%</b>
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(259.81)	23.68	(283.49)	(1,197.17%)	(87.81%)	3.34%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-



## 1. รายได้จากการดำเนินงาน

สรุปบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวมประจำปี 2560 และ ปี 2559 จำนวน 295.89 ล้านบาท และ 708.62 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 412.73 ล้านบาท คิดเป็น ลดลงร้อยละ 58.24 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2560 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 295.89 ลดลงจำนวน 412.73 ล้านบาท คิดเป็น ลดลงร้อยละ 58.24 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 มีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 จำนวน 295.89 ล้านบาทและรายได้ปี 2559 จำนวน 708.62 ล้านบาท เป็นการขายที่ดินแปลงใหญ่ที่อยู่ในโครงการของบริษัทสำหรับปี 2559 รวม 4โครงการ คือที่ดินโครงการ เค ซี การ์ดั้น 1, โครงการ เค ซี เนเชอรัล ซิตี้ รามคำแหง , โครงการเค ซี รามอินทรา เฟส 2 , และโครงการ เค ซี เนเชอรัลพาร์ค ร่มเกล้า เฟส 2 มูลค่ารวม 431.10 ล้านบาท ดังนั้นหากไม่รวมรายการขายที่ดินแปลงใหญ่และการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการตามที่ได้กล่าวข้างต้น บริษัท ฯ จะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2559 เท่ากับ 277.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.27 ล้านบาท

### 1.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทสำหรับปี 2560 จำนวน 10.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 75.38 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 88.09 เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงิน ของปี 2559 ซึ่งเป็นรายได้อื่นปี 2559 ประกอบด้วย กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 70.40 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 15.17 ล้านบาท

## 2. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดปี 2560 จำนวนเงิน 290.46 ล้านบาทลดลงจำนวน 310.46 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 51.66 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งผันแปรตามยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

รายการ	2560	2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	295.89	708.62	(412.73)	(58.24%)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	290.47	600.92	(310.46)	(51.66%)
กำไรขั้นต้น	5.42	107.69	(102.27)	(94.96%)
% กำไรขั้นต้น	1.83%	15.20%	(13.36%)	



### 3. กำไรขั้นต้น

สำหรับปี 2560 จำนวนเงิน 5.42 ล้านบาท ลดลงจำนวน 102.27 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 94.96 เมื่อเปรียบเทียบกับ ปี 2559

ซึ่งผันแปรตามยอดขายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในตารางรายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับปี 2560 ต้นทุนขายเป็นต้นทุนขายสินค้าบ้านในโครงการ ซึ่งประกอบด้วย การขายบ้านตามสภาพ ซึ่งเป็นบ้านที่สร้างเสร็จรอการขายมาระยะเวลาหนึ่งแล้วจึงทำให้ต้นทุนขายสูงขึ้น มีผลต่อกำไรขั้นต้น ซึ่งในปี 2559 โดยรวมรายได้เกิดจากการขายโครงการรับจ้างก่อสร้างจำนวน 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 สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปี 2560 และปี 2559 เท่ากับ 1.83% และ 15.2% ตามลำดับ โดยอัตราส่วนกำไรขั้นต้น งวดปี 2560 ลดลงประมาณ 13.36 % เนื่องจากบริษัทฯไม่มีการขายlot โครงการปี 2560

### 4. ค่าใช้จ่าย

#### 4.1 ค่าใช้จ่ายในการขาย

สำหรับปี 2560 จำนวนเงิน 26.13 ล้านบาทลดลงจำนวน 8.98 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.58 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายลดลง เมื่อเทียบกับปี 2559 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนสอดคล้องกับรายได้

#### 4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงวดปี 2560 จำนวนเงิน 95.86 ล้านบาทเพิ่มขึ้น จำนวน 11.20 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.23 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปี 2559 จำนวนเงิน 84.66 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน สวัสดิการพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เป็นหลัก



## 5. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

5.1 สำหรับงวด ปี 2560 บริษัทฯ มีหนี้สงสัยจะสูญ 2.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.79 ล้านบาท และโอนกลับหนี้สงสัยจะสูญ 0.40 ล้านบาท 2560 ลดลง 62.54 ล้านบาทในงวดปี 2559 ได้รับการโอนกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญกลับรายการ จำนวน 62.94 ล้านบาท

สำหรับงวดปี 2559 บริษัทฯ ได้มีการยกเลิกรายการหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 69.24 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 มียอดคงเหลือตั๋วแลกเงินระยะสั้นกับกองทุนโซลาริส ณ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนเงิน 350.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตามอดีตกรรมการบริหาร ณ ขณะนั้น (ลาออกแล้ว) จำนวน 2 ท่านและบุคคลอื่น 1 ท่าน ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกตั๋วแลกเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ สำนักงาน กสท. จึงสั่งแก้ไขงบการเงินปี 2558 และงบการเงินไตรมาส 3 ปี 2559 โดยบริษัทฯ ได้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในงบการเงินปี 2558 ฉบับแก้ไขแล้วจำนวน 394.21 ล้านบาท แต่เนื่องจากไตรมาส 2/2559 บริษัทฯ ได้มีการไถ่ถอนตั๋วแลกเงินจากกองทุนโซลาริส จำนวน 50.00 ล้านบาท ดังนั้นจึงกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญจากการออกตั๋วแลกเงินสำหรับงวดปี 2559 บริษัทฯ โอนกลับค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 62.94 ล้านบาท

5.2 ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาร่วมทุน จำนวน 25.50 ล้านบาท

5.3 ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 47.13 ล้านบาท

5.4 ขาดทุนจากคดีฟ้องร้อง จำนวน 15.86 ล้านบาท

## 6. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายธนาคาร และดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าซื้อสำหรับปี 2560 จำนวนเงิน 62.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 26.17 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.43 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้คงเหลือที่ผิดนัดชำระหนี้ส่วนหนึ่ง

## 7. กำไรสำหรับงวด

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) ในงวดปี 2560 เท่ากับ (259.81) เปรียบเทียบกับงวดปี 2559 ที่มีกำไร 23.68 ล้านบาท



## ฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	2560	2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบการเงินรวม				
สินทรัพย์รวม	1,214.62	1,449.95	(235.3)	(16.23%)
หนี้สินรวม	668.89	644.40	24.5	3.80%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	545.74	805.55	(259.8)	(32.25%)

งบแสดงฐานะการเงิน	2560	2559	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
สินทรัพย์รวม	1,221.65	1,457.85	(236.2)	(16.20%)
หนี้สินรวม	721.36	698.04	23.3	3.34%
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	500.29	759.81	(259.5)	(34.16%)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมลดลงจากปี 2559 จำนวน 235.33 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16.23 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์เกี่ยวกับต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำค่าที่ดิน ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้างเป็นหลัก ในส่วนของหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 24.5 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.80 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินกู้และตั๋วแลกเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีโครงการที่เปิดจองแล้วทั้งหมดจำนวน 10 โครงการ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลงจากปี 2559 จำนวน 259.80 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 32.25 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559

ขอแสดงความนับถือ

( )

นายสันติ ปิยะทัต

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)