

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันอังคารที่ 22 เมษายน 2568 เวลา 10.30 น. โดยเป็นการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ถ่ายทอดสด ณ ห้องประชุม บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1500/2 ซอยลาดพร้าว 48/1 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310

ก่อนเริ่มการประชุม

นางสาวรัตนา ชัยรังศรี เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“เลขานุการบริษัท”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุม เข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 นี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) รูปแบบเดียวเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยใช้ระบบของบริษัท โอ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นระบบที่สอดคล้องกับประกาศของกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคมในเรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563

เลขานุการบริษัทได้แนะนำคณะกรรมการ คณะผู้บริหาร และคณะที่ปรึกษาของบริษัท ที่เข้าร่วมประชุมและขอเชิญพลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธาน”) กล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุม และกล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568

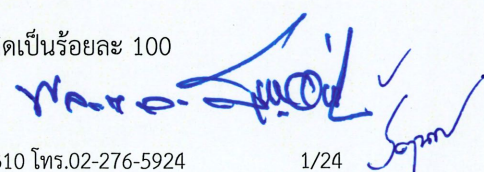
ประธานฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 และขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมการประชุมที่สละเวลามาเข้าร่วมการประชุมในครั้งนี้ และขอเปิดการประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม และมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ชี้แจงเกี่ยวกับวิธีการออกเสียงในบัตรลงคะแนนระบบ E-Meeting และวิธีการนับคะแนนเสียงให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบ และเป็นผู้ดำเนินการประชุม

คณะกรรมการบริษัท

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู | ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายประเสริฐ ทินะพงศ์ | รองประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ | กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายวิชัย สัจจะหยุดภัย | กรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหาร |
| 5. นายธีระ ปัญจมะวัต | กรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 6. นายสุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี | กรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร |
| 7. นายอภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์ | กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 8. นายอภิชัย พันธุมาศ | กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ |
| 9. นางสาวนันท์นิชา พิลาศจิตร | กรรมการบริษัทและกรรมการบริหารความเสี่ยง |

ทั้งนี้ มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน 9 ท่าน จากจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 100

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)



คณะผู้บริหาร

- | | | |
|-----------------|-----------------|--|
| 1. นายอมรศักดิ์ | วิศิษฎ์ภูมิพงศ์ | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายมานพ | บัวทอง | รองกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นางสาววรรณ | พุกภัยไญ | รักษาการผู้บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน (CFO) |

ผู้สอบบัญชีของบริษัท ที่เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|---------------|--------------|--|
| 1. นายวิโรจน์ | สัจธรรมนุกูล | ผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด |
|---------------|--------------|--|

เลขานุการบริษัท

- | | | |
|----------------|-----------|------------------------|
| 1. นางสาวรัตนา | ชัยรังศรี | เลขานุการบริษัท |
| 2. นางสาวราตรี | สายเมฆ | ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท |

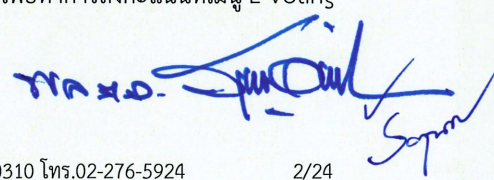
เริ่มการประชุมเวลา 10.30 น.

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2568 เวลา 10.00 น. ได้มีมติให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ในวันที่ 22 เมษายน 2568 เวลา 10.30 น. เพื่อขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ตามที่ข้อบังคับของบริษัทกำหนด และเรื่องอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2568

และการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 3 ราย นับเป็นหุ้น จำนวน 3,270,200 หุ้น และมีผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น จำนวน 33 ราย นับเป็นหุ้น จำนวน 2,128,277,777 หุ้น รวมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งหมด จำนวน 36 ราย นับรวมเป็นหุ้นทั้งหมด จำนวน 2,131,547,977 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 46.3471 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จำนวน 4,599,098,338 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุมตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 103 และข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 33 (ซึ่งกำหนดเกี่ยวกับองค์ประชุมไว้ว่า ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท จึงจะครบองค์ประชุม)

เพื่อให้การประชุมเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เลขานุการบริษัทดำเนินการชี้แจงระเบียบขั้นตอนการประชุม วิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง และสิทธิของท่านผู้ถือหุ้นในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

1. การออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยให้หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 2. เนื่องจากการประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จึงไม่มีการพิมพ์บัตรลงคะแนน
 3. ในการลงคะแนนเสียง ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นไปที่แถบหน้าต่าง E-Voting เพื่อทำการลงคะแนนในแต่ละวาระภายในเวลาที่กำหนด (2 นาที) เมื่อกดเลือกการลงคะแนนแล้ว ระบบจะมี pop-up สอบถามอีกครั้งว่ายืนยันการลงคะแนนหรือไม่ ให้กดตกลงเพื่อเป็นการยืนยันการลงคะแนน
- ทั้งนี้ ถ้าต้องการลงคะแนน “เห็นด้วย” ผู้ถือหุ้นสามารถค้างอยู่ที่หน้าจอ Zoom ส่วนถ้าต้องการลงคะแนน “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ผู้ถือหุ้นจะต้องลงคะแนนในหน้าต่าง E-Voting ตามที่ได้ชี้แจงในข้างต้น
- สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมผ่านอุปกรณ์มือถือหรือ Tablet ขอให้ท่านสลับจากโปรแกรม Zoom กลับไปยังโปรแกรม Chrome (หน้าระบบการลงคะแนนของบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) เพื่อทำการลงคะแนนที่เมนู E-Voting



4. กรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการเปลี่ยนการลงคะแนน สามารถทำได้ด้วยการกดเลือกคะแนนใหม่อีกครั้ง แต่ถ้าหากวาระได้ถูกปิดลงคะแนนแล้ว ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถลงคะแนนหรือเปลี่ยนการลงคะแนนได้
5. เมื่อท่านลงคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขอให้ท่านกลับมายังหน้าต่าง E-meeting (โปรแกรม zoom) เพื่อรับชมภาพและเสียงของการประชุมต่อ
6. ระบบจะทำการรวบรวมคะแนน โดยนับคะแนนรวมจากผู้ที่ยิงคะแนนผ่าน E-Voting และผู้ที่ยิงคะแนนล่วงหน้าผ่านเอกสารมอบฉันทะ

สำหรับวิธีการถามคำถาม บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะสามารถถามคำถามที่เกี่ยวกับวาระการประชุมที่กำลังพิจารณาได้ โดยท่านที่ประสงค์จะถามคำถามสามารถทำได้ด้วยวิธีดังต่อไปนี้

กรณีที่ประสงค์จะถามคำถามด้วยวิธีการพิมพ์ข้อความ สามารถทำได้ดังนี้

1. ให้ท่านไปที่เมนู Chat ในโปรแกรม Zoom เพื่อพิมพ์ข้อความ
2. กดปุ่ม Enter เพื่อส่งข้อความเข้ามายังระบบ

กรณีที่ประสงค์จะสอบถามด้วยการสนทนา สามารถทำได้ดังนี้

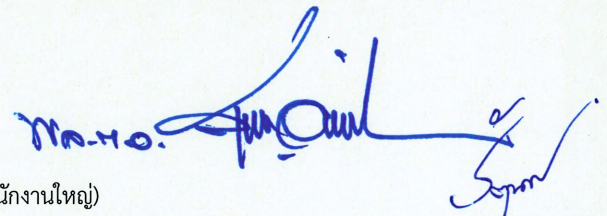
1. ให้ไปที่เมนู Participant ซึ่งอยู่ทางด้านล่าง และกดปุ่มยกมือขึ้น (Raise Hand)
2. เมื่อพิธีกรขานชื่อ เจ้าหน้าที่จะดำเนินการเปิดไมค์ให้สอบถาม โดยจะต้องกด Unmute และเปิดไมค์ในอุปกรณ์ของผู้สอบถาม กรณีที่ไม่สามารถพูดผ่านไมค์ได้ (ภายในระยะเวลา 30 วินาที) ขอความกรุณาพิมพ์คำถามผ่านทางช่องทาง Chat แทน เพื่อให้ผู้ดำเนินรายการจะได้อ่านคำถามให้กับที่ประชุมแทนผู้สอบถาม
3. ในการถามคำถามแต่ละครั้ง ทั้งผ่านการพิมพ์ข้อความหรือผ่านการสนทนา ขอความกรุณาให้ผู้เข้าร่วมประชุมแจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่ามาด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน
4. บริษัท เปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมส่งคำถามในแต่ละวาระ กรณีที่ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามเข้ามาภายใน 2 นาที ทางบริษัท จะดำเนินการประชุมต่อ แต่ถ้าหากผู้ถือหุ้นมีคำถามเพิ่มเติม สามารถพิมพ์คำถามผ่านทาง Chat โดยเจ้าหน้าที่จะทำการอ่านคำถามของผู้สอบถามในภายหลัง

เลขานุการบริษัทได้แจ้งต่อที่ประชุมให้ทราบว่า ในการดำเนินการประชุมบริษัท จะดำเนินการประชุมโดยเรียงตามวาระการประชุมที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่าน โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 และได้จัดทำรายงานการประชุมดังกล่าว โดยได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันประชุม และได้ส่งให้กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ภายใน 1 เดือน นับตั้งแต่วันประชุม พร้อมทั้งได้เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท ที่ www.kcproperty.co.th ในหัวข้อหมวดนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation) เรียบร้อยแล้ว

โดยได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม



บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)



เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอมาทุกประการ ด้วยมติเอกฉันท์จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,130,277,976	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	1	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,130,277,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	1,270,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2567

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัท ได้สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงสำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี 2567 โดยรายละเอียดปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี 2567 และ/หรือ ในรูปแบบของรหัสคิวอาร์ (QR Code) ซึ่งอยู่ในหน้าแรกของหนังสือเชิญประชุมแบบย่อที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์

ผลการดำเนินงาน ปี 2567

- โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้	ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
1.1 บ้านเดี่ยว	200.64	94.17	38.64	65.28
1.2 อาคารพาณิชย์	-	-	7.18	-
1.3 ที่ดิน (โครงการร่วมทุน)	0.83	0.39	6.49	10.97
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	201.47	94.56	52.31	94.56
2. รายได้อื่นๆ	11.59	5.44	6.87	11.61
รวมรายได้	213.06	100	59.18	100

- Project details

ชื่อโครงการ	48 Building
เจ้าของโครงการ	บมจ.เค ซี พร็อพเพอร์ตี้
พื้นที่โครงการ	4-0-28ไร่
พื้นที่ใช้สอย (พื้นที่ภายในตัวอาคารทั้งหมด)	9,091 ตร.ม.
พื้นที่ขาย (sales area)	6,700 ตร.ม.
ที่ตั้งโครงการ	ซอยลาดพร้าว 48/1 เขตลาดพร้าว กทม.
ลักษณะโครงการ	อาคารสำนักงานให้เช่า ขนาด 12 ชั้น พื้นที่ชั้นล่างสำหรับร้านค้า
ที่จอดรถ	200 คัน

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

4/24



● **ประมาณการรายได้**

Feasibility Study		
Project :	48 Building	(Office building)
Total sales area :	6,885.46	sq.m.
Total floors :	12+Rooftop	fls
Parking :	200	Cars
Project period :	20	Years
Forecast occupancy rate :	80%	
Payback period :	7	Years
Rental growth rate (3Yrs)	3%	
%IRR :	14.2%	
NPV	80,938,046	

เลขานุการบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

ทั้งนี้ เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2567 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอมาทุกประการ

วาระที่ 3 พิจารณอนุมัติงบการเงินประจำปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 112 และข้อบังคับบริษัทข้อ 43 ที่กำหนดให้บริษัทต้องจัดทำงบการเงินประจำปี สิ้นสุด ณ รอบปีบัญชีของบริษัท โดยต้องผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีก่อนเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

โดยบริษัทได้นำส่งงบการเงินประจำปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 (สามารถเข้าดูได้ที่เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ ที่เว็บไซต์บริษัท) ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

5/24

(Handwritten signature)
Sopon

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	บริษัทและบริษัทย่อย (งบการเงินรวม)	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	1,049.70	966.04
หนี้สินรวม	688.16	740.05
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	361.54	225.99
รายได้จากการขาย	201.47	52.31
รายได้รวม	213.05	59.18
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(65.81)	(135.56)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	(0.02)	(0.03)

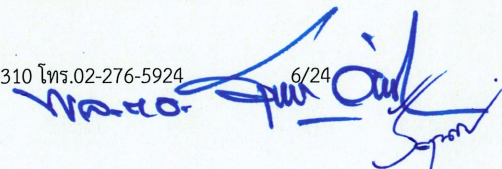
โดยได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่ามีผู้แสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติม ดังนี้

คุณเอกสิริ ปันธุระ	สอบถามดังนี้
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	1. งบการเงินของบริษัทในปี 2567 มีการเปลี่ยนแปลงไปค่อนข้างมากจากปี 2566 ผลรวมบรรทัดสุดท้ายคือกำไรขาดทุนสุทธิ ขาดทุนค่อนข้างมาก จึงขอเรียนสอบถามบริษัทเป็นคำถามแรกว่า อยากทราบถึงสาเหตุการขาดทุนจำนวนมาก สาเหตุเกิดจากอะไร แล้วทางบริษัทจะมีวิธีแก้ไขปัญหาดังนี้ได้อย่างไร
นายอมรศักดิ์ วิศิษฐ์ภูมิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	บริษัทมีผลจากการขาดทุน 135.56 ล้านบาท มีนัยยะสำคัญทั้งหมด 3 ด้าน คือ 1. เกิดความฟ้องร้องขึ้นมาในคดีหนึ่งที่ทางตัวแทนลูกบ้านในโครงการหนึ่งของบริษัท ที่ได้ปิดโครงการไปแล้ว โดยสร้างตั้งแต่ปี 2546 ขณะนั้นมีปัญหาเรื่องของการจัดตั้งนิติบุคคล ซึ่งได้ฟ้องร้องให้ทางบริษัทยกส่วนกลางให้กับทางหมู่บ้าน แม้ว่าในโครงการวิธีการ ไม่ได้บอกว่าส่วนกลางจะยกให้ ทั้งนี้ทั้งนั้นบริษัทมีความตั้งใจจะยกส่วนกลางให้ลูกบ้านอยู่แล้ว เพียงแต่ทางตัวแทนลูกบ้านได้ยื่นฟ้องในศาลชั้นต้นก่อน ซึ่งจากการพิจารณาศาลยกฟ้อง เนื่องจากว่าศาลชั้นต้น ท่านต้องพิจารณาตามโครงการวิธีการว่าไม่มีการยกให้ แต่จะมีการจัดให้มี แต่เมื่อตัวแทนลูกบ้านยื่นอุทธรณ์ ซึ่งศาลอุทธรณ์ ท่านได้พิพากษาเชิงลงโทษ โดยนำคดีผู้บริโภคมารับพิจารณาและให้บริษัทเป็นผู้ชำระเงินค่าเสียหาย ค่าเสียโอกาสต่าง ๆ ให้กับผู้ฟ้องร้องรวมกันประมาณ 40 ล้านบาท ซึ่งทำให้ทางผู้สอบบัญชี ต้องตั้งค่างานในคดีความฟ้องร้องส่วนนี้ แต่ ณ ขณะนี้ บริษัทได้ยื่นฎีกาไป เพื่อดำเนินการชี้แจงในส่วนของการฟ้องร้องจริง ตั้งแต่ศาลชั้นต้นพิจารณาว่าทางผู้ฟ้อง ได้ร้องเรื่องของการยกสาธารณูปโภคให้ แต่ว่าศาลอุทธรณ์มีการตัดสินในส่วนของการชดเชยเป็นเงิน ซึ่งมองว่าผิดวัตถุประสงค์จากข้อยื่นฟ้องในศาลชั้นต้น จึงอยากให้มีการพิจารณาใหม่ ทางบริษัทได้ยื่นฎีกาไปเรียบร้อยแล้ว และมั่นใจว่าจะเป็นผลในทางที่ดีต่อบริษัท แต่ว่าในเชิงบัญชี ผู้สอบบัญชีก็จะต้องตั้งการสำรองไว้ก่อน ประมาณ 40 ล้านบาท 2. เรื่องของหนี้สินดอกเบี้ยของกองทุนเปิดโซลาริส ซึ่งจะต้องบันทึกทุกปี และในปีนี้มีประมาณอีก 30 ล้านบาท 3. ส่วนสุดท้ายเกิดการด้อยค่าในสินทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์เก่า ๆ ของบริษัทโครงการกรีนวิว ซึ่งบันทึกบัญชีไว้ในตัวเลขที่สูงพอสมควร แต่ว่าเมื่อมีการมาอัปเดตราคากันใหม่ จะพบว่ามันเป็นการด้อยค่าในที่ดินลงไป อีกประมาณ 20 ล้านบาท

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

6/24



	5. ขอสอบถามสถานะความคืบหน้าของคดีของการดำเนินการร้องทุกข์กับ DSI ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันทุจริตยักยอกเงินจากการขายตัวแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง จากการที่ DSI มีความเห็นสั่งฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย และผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของบริษัทจากการที่บริษัทชนะหรือแพ้คดี 6. ตามที่ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินปี 2567 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 ศาลได้มีคำสั่งให้รวมการพิจารณาคดีอาญาหมายเลข อ.1891/2567 (คดีที่ฟ้องอดีตกรรมการ 3 ราย) และ อ. 2074/2567 (คดีที่ฟ้องอดีตกรรมการ 2 ราย) เป็นคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.1891/2567 ขอทราบความคืบหน้าล่าสุดในการติดตามตัวผู้ต้องหาอีก 2 รายที่ยังไม่ได้ตัวมาดำเนินคดี 7. ขอทราบที่มาและความคืบหน้าของการแจ้งความร้องทุกข์ต่อ บก.ปอศ. เพื่อให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารและพวก ในกรณีทุจริตซื้อขายที่ดินจำนวน 4 คดี 8. หมายเหตุประกอบงบการเงินปี 2567 ระบุว่าเมื่อวันที่ 24 ก.พ. 2568 KC ได้รับหนังสือว่าเห็นควรสั่งฟ้องไปยังอัยการในคดีอาญาเลขที่ 9/2564 ส่วนคดีอาญาอีก 3 คดีอยู่ระหว่างสอบสวน จึงขอสอบถามสถานะความคืบหน้าปัจจุบันของทั้ง 4 คดีดังกล่าว และผลกระทบต่อบริษัทหากพนักงานสอบสวนไม่สั่งฟ้องคดีอาญา 3 คดีหรือศาลมีคำสั่งยกฟ้องคดีอาญาเลขที่ 9/2564 9. ปัจจุบันบริษัท มีคดีแพ่งและคดีอาญารวม 15 คดี อยากทราบว่า KC มีแผนการรองรับผลกระทบจากคดีความเหล่านี้อย่างไร
นายอมรศักดิ์ วิเศษภูมิจึงค์	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	ขอชี้แจงคำถามทั้ง 9 ข้อ โดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม <u>กลุ่มที่ 1</u> คือ คำถามข้อที่ 1-4 เป็นคำถามเกี่ยวกับเรื่องธุรกิจ เรื่องของการแก้เครื่องหมาย CB เรื่องของการล้างหนี้ การล้างขาดทุนสะสม เป็นคำถามที่เกี่ยวข้องกัน <u>กลุ่มที่ 2</u> คำถามข้อที่ 5-6 เป็นคำถามในกลุ่มเดียวกัน เรื่องของการทุจริตตัวแลกเงิน 350 ล้านบาท <u>กลุ่มที่ 3</u> ข้อที่ 7-9 เป็นเรื่องของคดีความ <u>กลุ่มที่ 1</u> เป็นคำถามเกี่ยวกับเรื่องการค้าเงินไปของธุรกิจ การที่บริษัทถูกขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution - Business) คือเป็นสัญญาณให้ระวังที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจ บริษัทถูกขึ้นเครื่องหมาย 4 ข้อ คือ 1.) ผิดนัดชำระหนี้กับสถาบันทางการเงิน ก็คือกองทุนเปิดโซลาริส 2.) บริษัทมีส่วนผู้ถือหุ้นมีค่าน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนชำระแล้ว 3.) บริษัทมียอดขายต่ำกว่า 100 ล้านบาท ในปี 2567 และข้อ 4.) บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิสะสมติดต่อกัน 3 ปีซึ่งข้อใดข้อหนึ่ง ก็ทำให้บริษัทติด CB แล้ว แต่บริษัทมีถึง 4 ข้อ โดยขออธิบายแต่ละข้อรวมกันว่าบริษัทจะมีแผนในการแก้ทั้ง 4 ข้อดังนี้ ข้อ 1. ในปี 2568 นี้ บริษัทจะเร่งปรับโครงสร้างหนี้กับทางกองทุนเปิดโซลาริส คือเป็นวาระสำคัญที่สุดของบริษัท เป็นตัวนับหนึ่งของธุรกิจของบริษัท หากแก้เรื่องนี้ไม่ได้ จุดอื่นแทบจะไม่ต้องกล่าวถึง ฉะนั้นบริษัทจะต้องมามุ่งมั่นในเรื่องของการปรับโครงสร้างหนี้ก่อน เพราะปัจจุบันมูลหนี้พร้อมดอกเบี้ยขึ้นไปประมาณเกือบ 600 ล้านบาทแล้ว

	หลักประกันของบริษัทเองที่อยู่กับกองทุนเปิดโซลาริสจำนวน 2 แปลง ราคาประเมินเกือบ 600 ล้านบาทเหมือนกัน หมายความว่านี่กำลังจะท่วมหลักประกัน ถ้ากรณีหากทางบริษัทไม่จัดการซื้อนี้ให้เรียบร้อย ตัวบริษัทก็อาจจะต้องถูกเจ้าหนี้เข้ามาควบคุมธุรกิจวิธีการในปี 2567 บริษัทได้การสนับสนุนวงเงินจากกองทุนเอโอฟันด์ (AO Fund) ประเทศสิงคโปร์ AO Fund ให้วงเงินบริษัทมา 650 ล้านบาท เพื่อมาทำ 2 อย่าง คือ 1) บริษัทนำเงินมาชำระหนี้ 400 ล้านบาท อีก 250 ล้านบาท ให้บริษัทเป็น Working cap ในการขึ้นโครงการใหม่ โดย AO Fund จะออกเป็นหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับบริษัท ซึ่งเมื่อเดือนกันยายน 2567 ที่มีการขออนุมัติผู้ถือหุ้นในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในจำนวน 1,493 ล้านบาท ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 24 กว่าของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท หลักการในการแปลงสภาพคือ เมื่อบริษัทเรียกกับทางกองทุนไป ทางกองทุนจะให้เงินบริษัทมา หลังจากนั้นกองทุนจะได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งบริษัทเป็นผู้ออกให้กับกองทุน และในการแปลงสภาพหุ้น ทางกองทุนจะแปลงเมื่อไหร่ก็ได้ หากถ้าไม่แปลงก็ถือว่าเป็นเงินกู้ ถ้าเป็นเงินกู้บริษัทจะต้องชำระดอกเบี้ยให้เมื่อครบกำหนด ร้อยละ 2.5 แต่ถ้ารับหุ้นบริษัทไปเป็นหุ้นสามัญเมื่อไหร่ หุ้นจำนวนนี้ก็จะกลายเป็นหุ้น ส่วนของราคาแปลงสภาพขึ้นอยู่กับราคาในกระดาน 7-15 โดยวันเฉลี่ย ราคาเฉลี่ย 7-15 วันในกระดาน บริษัทมีส่วนลดให้ 10% นี่คือการคร่าว ๆ แต่ปัจจุบันยังไม่ได้เริ่มต้นอะไรมาก ทั้งนี้บริษัทจะนำเงินที่ได้ไปชำระหนี้กองทุนเปิดโซลาริส ถ้าเป็นไปตามแผนแล้วจะนำส่วนหนึ่งมาปรับปรุงหรือนำมาเป็น Working cap ในการขึ้นโครงการใหม่ ๆ ระยะเวลาในการดำเนินการธุรกิจ ณ ขณะนี้บริษัทนำโดยนายอภิชัย พันธุมาศ กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ (“นายอภิชัย”) เป็นตัวแทนนำทีมเจรจากับกองทุนเปิดโซลาริส มีความคืบหน้าคือบริษัทได้จัดทำ MOU กันแล้วและกองทุนเปิดโซลาริส ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นรายเพื่อขอลดหนี้ให้กับบริษัท และผ่านมติผู้ถือหุ้นรายลงทุนของกองทุนเปิดโซลาริสมาแล้ว กองทุนเปิดโซลาริส ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็กซ์สปริง จำกัด ซึ่งบริษัทพยายามจะเร่งลงนามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ให้แล้วเสร็จก่อนที่จะมาประชุมผู้ถือหุ้น ณ วันนี้ เพียงแต่ว่าติดขัดเรื่องเอกสารเล็กน้อย ทั้งนี้ทั้งนั้น จะลงนามภายหลังจากการประชุมไม่เกิน 3-4 วัน ความเป็นจริงหากได้ลงนามสัญญาเรียบร้อยแล้ว ตนจะสามารถชี้แจงเนื้อหาในสัญญาได้อย่างสบายใจ เพียงแต่ขณะนี้ยังไม่ได้ลงนาม แต่มีการลงนาม MOU ร่วมกันแล้วอย่างแน่นอน โดยจะเล่าให้ฟังสั้น ๆ ว่าในสัญญาหนี้ปรับขึ้นประมาณไม่เกิน 410 ล้าน ประมาณคร่าว ๆ โดยมีเงื่อนไขว่าหากชำระครบ 50% บริษัทจะสามารถไถ่ถอนหลักประกันแปลงหนึ่งก็คือที่ดินที่บริษัทประกันไว้นำมาขายได้ และส่วนที่ดินอีกหนึ่งแปลงจะไถ่ถอนได้เมื่อชำระครบ 410 ล้านบาท กรณีที่บริษัททำได้ตามนั้น 2) ในเดือนมกราคม – ตุลาคมนี้ บริษัทจะเริ่มขั้นตอนการเบิกเงินกู้ของ AO Fund อย่างที่ได้เรียนว่าเงินกู้ที่บริษัทจะได้ครบ 650 ล้านบาทหรือไม่ ทั้งหมดทั้งหมดขึ้นอยู่กับจำนวนหุ้นที่บริษัทออกให้กองทุนคุณกับราคาหุ้น ที่สะท้อนในกระดาน ณ ขณะนั้นเฉลี่ย 7 วัน ซึ่งตนนำราคาหุ้นที่ 20 สตางค์ นำมาสมมติคือราคาสมมติ กรณีที่มีความเป็นไปได้ ราคาหุ้นนี้ตนต้องขอเรียนชี้แจงก่อนว่า ไม่ใช่เป็นทางผู้บริหาร หรือทางบริษัทเป็นคนกำหนด ผู้กำหนดราคาหุ้นก็คือนักลงทุน กำหนดมาจาก 2 ประเด็นคือ 1.ผลประกอบการของบริษัท 2. ความเชื่อมั่นของผู้ลงทุนว่ามองเห็นอนาคตของบริษัทจะไปอย่างไร ผลประกอบการประมาณ 20-30% อีก 70% จะเป็นเรื่องของความเชื่อมั่น
--	---

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

9/24

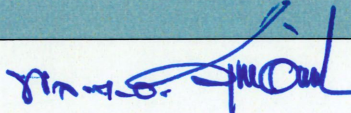
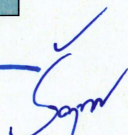
พอ.ท.อ.

[Handwritten signature and initials]

	เรื่องของคดีความเป็นคดีความที่บริษัทฟ้องผู้บริหารชุดเดิมตั้งแต่ปีที่มีการออกตัวแลกเงินแล้วก็ผิดนัดชำระ เริ่มต้นตั้งแต่ปี 2558-2559 ทั้งหมด ณ ขณะนี้ยังการสั่งฟ้องผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องทั้ง 7 คนไปแล้ว เหลืออยู่ 2 คน ซึ่งก่อนหน้านี้ยังตามตัวไม่เจอ ล่าสุดขณะนี้ ทางทีมกฎหมายบริษัทได้เจรจากับอัยการคดีพิเศษแล้วบอกว่าจับตัวได้แล้ว ได้ทั้งคู่ ก็จะส่งฟ้องดำเนินคดีต่อไป <u>กลุ่มที่ 3 ข้อที่ 7-9 กลุ่มคดี</u> <u>ข้อที่ 7</u> กลุ่มคดีทั้ง 4 คดี ที่บริษัทฟ้องกับบก.ปอศ. เป็นคดีที่อยู่ในหน้างบการเงินปี 2560 ที่ผู้สอบบัญชีเดิมเคยขึ้นเป็นหมายเหตุหน้างบไว้ 3 คดี ส่วนอีก 1 คดี คดีเกี่ยวกับที่ดินที่ลำพูนนี้ เป็นคดีที่ผู้บริหารตรวจพบนับเป็น 4 คดี จึงขอสรุปสั้น ๆ คดีแรกเป็นเรื่องของคดีทุจริตในการซื้อที่ดินที่บางปะอิน อยู่ธยา ซ็อกกัน 190 ล้านบาท มีการวางมัดจำไปรวม ๆ แล้วประมาณ 53 ล้านบาท แล้วก็ไม่ได้ซื้อจริง มัดจำก็ทิ้ง ๆ วาจจะถูกยึดไป เงินไปเข้าบัญชีอดีตผู้บริหารรายหนึ่ง บริษัทได้ดำเนินการแจ้งความกับทางบก.ปอศ. ไป ขณะนี้ตำรวจสอบสวนแล้วมีความเห็นสั่งฟ้องอยู่ระหว่างสรุปเสนอผู้คำบัญชา คดีที่ 2 เป็นคดีที่บริษัทย่อยโมเดิร์นสตรีทของบริษัท คือมีการขายที่ดินที่บึงคำพ้อยท์ ปทุมธานี เมื่อขายไปแล้วเสร็จแล้วให้บริษัทย่อยมาซื้อกลับ ขายไปขายมา ทำให้เกิดค่าใช้จ่าย ค่าโอน ก็ไม่มีการจ่ายค่าโอน ค่านายหน้าต่าง ๆ ซึ่งพนักงานสอบสวนได้สอบพยานไปแล้ว อยู่ระหว่างสอบเพิ่มอีก 2 ปาก ทางบริษัทก็ไม่ได้นิ่งนอนใจ ยังติดตามอยู่ตลอด คดีที่ 3 เป็นคดีที่อันนี้เป็นคดีที่ทางผู้บริหารของบริษัทตรวจพบเอง ไม่ได้อยู่ในงบการเงินของผู้สอบบัญชีปี 2560 เป็นการไปซื้อที่ดิน น.ส3 ของที่ลำพูน ในราคา 61 ล้านบาท โดยบริษัทเข้าไปในพื้นที่ไม่พบที่ดิน น.ส3ข ไม่มีรูปถ่ายดาวเทียมไม่มีในระบบ มีแค่เป็นต้องให้ช่างเคียงชี้เท่านั้น บริษัทได้เข้าไปหาพิกัฒนาช่างเคียงไม่พบ ได้มีการแจ้งความเรียบร้อยแล้ว ผู้สอบบัญชีเองก็ตีมูลค่าทรัพย์สินผืนนี้เป็นศูนย์บาทไปแล้ว ลงบัญชีติด้อยค่าไปเรียบร้อยแล้ว ขณะนี้สอบพยานอยู่และอยู่ระหว่างจะสอบเพิ่มอีก 3 ปาก คดีที่ 4 เป็นคดีที่เกี่ยวกับการทุจริตในเรื่องของค่าคอมมิชชั่นที่จำนวนมาก ขายที่ดินไปแล้วรับค่าคอมมิชชั่นไป 10% คดีนี้ แล้วค่าคอมมิชชั่นส่วนหนึ่งไปเข้าบัญชีของอดีตผู้บริหารเหมือนกัน ก็สอบพยานมาแล้ว 1 ปาก และกำลังร้องสอบเพิ่มอีก 2 ปาก ซึ่งคดีความเหล่านี้ ทางผู้สอบบัญชีและทางบริษัทไม่เคยปล่อยปละละเลย ก็จะต้องมีการรายงานความคืบหน้าให้กับผู้ถือหุ้นทราบทุก ๆ ไตรมาส และทั้งนี้ทั้งนั้น บริษัทจะติดตามและรายงานตลอด
คุณเกศศิริ ปิ่นธนะ	สอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	คำถามในข้อ 7 ทั้ง 4 คดีนี้ โดยภาพรวมจะเห็นได้ว่าทุกคดีอยู่ในระหว่างของการสอบสวน จึงขอทราบมุมมองของท่านผู้บริหารเพิ่มเติมว่าทั้ง 4 คดี บริษัทได้เตรียมเสียเปรียบ หรือว่ามีโอกาสส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือผลการดำเนินงานของกิจการเคซีอย่างไร
นายอมรศักดิ์ วิเศษภู่วิจิตพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	ในส่วนของรูปคดี อย่างไรก็ตามบริษัทก็ขณะเพราะว่าร่องรอยและหลักฐานมีความชัดเจนมาก ในส่วนของจะกระทบกับผลดำเนินการอย่างไร ขณะนี้ทุก ๆ คดี บริษัทได้มีการกัน

Wong-... Sepm

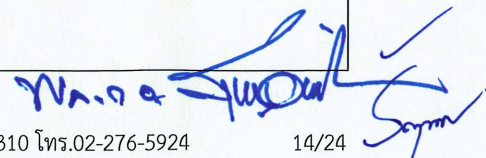
	สำรอง 100% ไปหมดแล้ว ซึ่งหมายความว่าถ้าคดีเสร็จสิ้นฟ้องได้เงินเท่าไรก็จะเป็นผลบวกกับบริษัท ทุกๆ จำนวนเงินที่กลับเข้ามา เพราะบริษัทกันสำรองไว้ทั้งหมดแล้ว
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า (กลุ่มที่ 1 คือ คำถามข้อที่ 1-4)
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	เพื่อให้ตรงประเด็นกับที่ทางสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยสอบถาม จากที่ได้ฟังท่านชี้แจงมาข้างต้น บริษัทคาดว่าจะบริหารจัดการเรื่องการขาดทุน เรื่องของเครื่องหมาย CB ทั้งหมด เสร็จสิ้นภายในสิ้นปี 2568 นี้ถูกต้องใช่หรือไม่ เพราะท่านใช้คำว่าเดือนธันวาคม 2568 เพราะฉะนั้นดิฉันจะได้ขออนุญาตบันทึกในที่ประชุมว่าทางบริษัทคาดว่าจะแก้ปัญหาด้าน เครื่องหมาย CB แล้วก็ตามการจัดการภาระหนี้ได้เสร็จ ภายในเดือนธันวาคม 2568
นายอมรศักดิ์ วิศิษฐ์ภูมิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	ข้อหาที่บริษัทโดนเรื่องของการผิดนัดชำระหนี้สถาบันการเงิน คาดว่าจะจบเมื่อบริษัทชำระหนี้เรียบร้อยแล้ว ข้อต่อไปคือเรื่องของยอดขายที่ต่ำกว่าร้อยละสามสิบปีครึ่งในสิ้นปีว่าเกิน 100 ล้านบาทหรือไม่ ข้อที่บอกว่าส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำกว่า 50% ก็ต้องประเมิน ณ ไตรมาสที่ 4/2568 ทั้งนี้ บริษัทสามารถที่จะปรับโครงสร้างหนี้เสร็จ มองว่าเป็นไตรมาสที่ 3 ส่วนข้อสุดท้ายนี้ที่บริษัทบอกว่าบริษัทขาดทุนสะสม 3 ปีติดต่อกัน ก็ต้องมาประเมินกันในช่วงปลายปีอีกครั้งว่าบริษัทไม่ขาดทุน และบริษัทมีกำไรแล้ว ดังนั้นมองว่าเครื่องหมาย CB จะถูกปลดจริง ๆ ได้ก็คาดว่าจะจะเป็นไตรมาส 1 ของปี 2569 กรณี หากทุกอย่างเป็นไปตามแผนที่ตนได้ดำเนินเสนอไป
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ชี้แจงว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ขอบันทึกไว้ว่า บริษัทมีแผนให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2568 และทางบริษัทคาดว่าจะปลดเครื่องหมาย CB ได้ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2569
นายอมรศักดิ์ วิศิษฐ์ภูมิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถามต่อ ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	กลุ่มที่ 3 ข้อที่ 7-9 กลุ่มคดี <u>ข้อ 8</u> อย่างที่ได้ชี้แจงไปข้างต้น กรณี ถ้าเกิดว่าอย่าการสั่งไม่ฟ้องหรืออย่างไร ซึ่งทุก ๆ คดีของบริษัทมีแต่เท่าทุนกับกำไร เพราะบริษัทมีการกันสำรองไว้ทั้งหมดแล้ว และบริษัทขาดทุนล่วงหน้าไปทั้งหมด หากชนะคดีไหน ส่วนที่ตั้งสำรองไว้จะได้กลับมาเท่าไร บริษัทก็กำไรเท่านั้น ส่งผลเป็นผลบวกต่อบริษัท จะถูกบันทึกกลับเป็นกำไรทั้งหมด <u>ข้อ 9</u> มีอีก 15 คดี คือคดีที่ถูกบ้านฟ้อง ตามที่เรียนไปทุก ๆ คดี บริษัทได้มีการกันสำรองไว้ทั้งหมด เหลือเพียงการสู้กันในการอุทธรณ์ฎีกา ซึ่งกรณี ถ้าบริษัทชนะทุกอย่างที่การสำรอง ก็จะกลับมาเป็นกำไรของบริษัทในปีถัดไป ไม่มีขาดทุนเพิ่มเติมแล้ว ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทค่อนข้างที่จะระมัดระวัง ถ้าหากพิจารณาว่ามีความเสี่ยง แม้เพียงเล็กน้อยที่จะเกิดขึ้นกับผู้ใช้งบการเงินนั้น ดังนั้นจะต้องขอกันสำรองไว้ก่อน แล้วทางบริษัทก็ไม่เคยขัดข้องและเห็นด้วย ในวิธีการกันสำรองไว้ ถึงแม้ว่าความเป็นจริงบริษัทมีความมั่นใจว่าบริษัทชนะ แต่บริษัทก็ถือว่าเพื่อความสบายใจ หรือว่าให้ทุกท่านได้ใช้งบการเงินอย่างโปร่งใส ถ้าบริษัทชนะกลับก็คืนส่วนกันสำรองกลับมาให้บริษัท
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า

อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	เพราะฉะนั้นในภาพรวมขณะนี้ ทางทีมผู้บริหารสามารถให้ความมั่นใจกับผู้ถือหุ้นได้ในเรื่องของการดำเนินงานกิจการ ที่ต้องเรียนถามเพราะว่าจะมีผลต่อ Sentiment ของราคาหุ้นในตลาดตามที่ท่านผู้บริหารแนะนำ ทางสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยจึงอยากจะขอสอบถามว่าทางทีมผู้บริหาร มีความมั่นใจในการที่จะสามารถแก้ปัญหาเรื่องการปลดเครื่องหมาย CB แล้วก็สามารถจะจัดการเรื่องคดีต่าง ๆ ไปในทิศทางที่เป็นผลบวกเพียงแต่ต้องใช้เวลามากขึ้นถูกต้องใช้หรือไม่
นายอมรศักดิ์ วิศิษฐ์ภูมิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถามต่อ ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	ถูกต้อง
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ขออนุญาตช่วงเวลาตรงนั้นสั้น ๆ ให้ทางผู้บริหารให้ความมั่นใจกับผู้ถือหุ้นที่มีโอกาสได้รับฟังสักเล็กน้อย
นายอมรศักดิ์ วิศิษฐ์ภูมิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถามต่อ ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	คือความสำเร็จของแผนที่ตนนำเสนอไป ทุกท่านจะเห็นว่าปลายปีนี้เป็นบริษัทที่มีกำไรแน่นอน ถ้าเป็นไปตามแผนนี้ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นอยากขอให้ช่วยกันทั้ง 2 ฝ่าย ในฝ่ายหนึ่งก็คือความเชื่อมั่นผู้ถือหุ้น ซึ่งจะสะท้อนผ่านราคาหุ้น บริษัทไม่มีหน้าที่ในการกำหนดราคาหุ้นอยู่ที่ท่านผู้ถือหุ้นที่ฟังแผนของทีมบริหารแล้ว มองว่าเป็นไปได้ เป็นกลยุทธ์แนวทางที่จับต้องได้ แล้วก็สามารถทำกำไรได้จริง ๆ ขอความร่วมมือขอให้ช่วยกัน ตนขอชี้แจงไว้แบบนี้แทนว่า จะเป็นสิ่งที่ดีมาก ๆ หากท่านช่วยสะท้อนกลับมาในราคาหุ้นของบริษัท ถ้าราคาหุ้นของบริษัทสูงขึ้น บริษัทก็จะเสียหุ้นน้อยลงแล้วบริษัทก็จะได้เงินจาก AO Fund ใน 650 ล้านบาท ความผันแปรอยู่ที่ตรงนี้นั่น
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	จริงๆ อาจจะต้องมองต้นทางก่อน เพราะว่าผู้ถือหุ้นจะมั่นใจหรือไม่มั่นใจก็ต้องอยู่ที่ผลการบริหารงานของทีมผู้บริหาร เพราะฉะนั้นอาจจะไม่ใช่ผู้ถือหุ้นทั้งหมด ขอสอบถามไว้เพียงเท่านี้ก่อน ขออนุญาตกลับเข้าสู่วาระการประชุมต่อไปได้เลย
นายอมรศักดิ์ วิศิษฐ์ภูมิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถามต่อ ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	แผนของตนนั้นชัดเจนมากพอสมควร กรณี การที่บริษัทปรับโครงสร้างหนี้ได้แล้ว บริษัทมีกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ประมาณ 180 ล้านบาท ซึ่งมูลหนี้ประมาณ 600 ล้านบาท บริษัทจ่ายเพียง 410 ล้านบาท ตนมองว่า Practical ว่าชัดเจนมากขึ้นและจับต้องได้แล้วยังไปบริษัทไปต่อได้แน่นอนใช่หรือไม่ ที่สำคัญคือมีผู้สนับสนุนที่พร้อมจะมาช่วยซัพพอร์ตด้านการเงินให้บริษัท ฉะนั้นตนมองว่าแค่ทุกท่านมองง่าย ๆ เพียงเท่านั้นจะเห็นได้ชัดเจนว่าบริษัทสามารถอยู่รอดอย่างแน่นอน และที่สำคัญคือบริษัทได้ที่ดิน 2 แปลงกลับเข้ามาพัฒนาหรือนำไปขายได้อีก มีแต่ส่งผลที่ดีและเป็นบวกของบริษัท ฉะนั้นถ้าเกิดว่าทำตามแผนนี้ได้ ตนและทีมบริหารให้ความมั่นใจได้ว่าบริษัทปลายปีผลเป็นบวกอย่างแน่นอน และยังสามารถปลดเครื่องหมาย CB ได้ในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2569
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ขออนุญาตสอบถามสืบเนื่อง กรณีที่ทางผู้สนับสนุนที่เข้ามาซัพพอร์ตบริษัท ทางผู้สนับสนุนที่เข้ามาซัพพอร์ตได้อะไรจากบริษัท และบริษัทจะต้องเสียอะไรบางส่วนเพื่อที่จะให้ได้บางสิ่งบางอย่างมา

Handwritten signature and notes in blue ink.

นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์วุฒิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถามต่อ ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	บริษัทจะเสียในข้อใดข้อหนึ่ง ซึ่งมี 2 รูปแบบ คือเป็นเงินกู้หรือหุ้น ซึ่งครั้งแรกที่ทาง AO Fund ให้บริษัทมาจะเป็นทุนก่อน กรณี หากไม่แปลงสภาพจะได้ออกเบี้ยจากบริษัทร้อยละ 2.5 และกรณี ถ้าหากแปลงสภาพดอกเบี้ยจะไม่ได้จากบริษัทแต่จะได้เป็นหุ้นของบริษัทไปในราคามิ Discount 10% แล้วทาง AO Fund จะมีค่าดำเนินการ 5% คล้าย ๆ ดอกเบี้ยเป็นรายได้ของเขา บริษัทก็ต้องจ่าย 5% ตามที่เคยเสนอไป และจะมีบริษัทตัวแทนในประเทศไทย S1Win ก็จะได้ค่าดำเนินการอีกประมาณ 3.5% ประมาณเท่านี้ ทางกองทุนจะได้จากส่วนต่างราคาหุ้นด้วย ในกรณีที่หุ้นมีราคามากขึ้น ทางกองทุนก็จะมีกำไรด้วย ซึ่งทางกองทุนจะถือเป็นผู้ถือหุ้นรายหนึ่งเช่นกัน เพราะได้รับหุ้นสามัญไป ในกรณีที่แปลงสภาพหุ้น
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	เท่ากับว่าที่ประหยัดไป 200 ล้านบาท โดยประมาณตรงนั้น ก็คือท่านจะเป็นการขายหุ้น ก็คือเอาหุ้นสามัญไปให้กับทางบริษัทที่ซัพพอร์ต ก็คือบริษัทของทางที่สิงคโปร์ โดยเข้าใจง่าย ๆ คือ AO Fund จะเข้ามาถือหุ้น ในส่วนนี้ ประมาณการ กรณีถ้ากองทุนมีการแปลงสภาพขึ้นมาคาดว่าจะเสียสัดส่วนหุ้นประมาณกี่เปอร์เซ็นต์ของหุ้นทั้งหมด
นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์วุฒิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถามต่อ ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	24.71% เพราะถ้าเกิดว่าเกินร้อยละ 25 เมื่อไหร่ต้อง Trigger tender ฉะนั้น สมมติหุ้นหมดก่อน แต่เงินยังเบิกไม่ครบ บริษัทก็สามารถที่จะมาประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อออกหุ้นให้กองทุนอีกรอบได้ ในจำนวนไม่เกิน 24% อีกครั้ง แต่ในเดือนนี้คือกองทุนจะต้องขายหุ้นที่มีในมือชุดเดิมให้หมดก่อน อาจจะขายหรือยกไปกองทุนอื่น ๆ ทางกองทุนจะมีวิธีการของกองทุน จึงขออธิบายสั้น ๆ ว่า AO Fund ได้เข้ามาอยู่ในประเทศไทย ประมาณ 14 ปีแล้ว และได้ปล่อยให้กับบริษัทต่าง ๆ ในประเทศไทยมาประมาณ 20 กว่าบริษัทแล้ว กองทุนกับทาง ตลาดหลักทรัพย์ฯ กับทาง ก.ล.ต. มีการติดต่อประสานกันมาโดยตลอด ปัจจุบันนี้ทาง ก.ล.ต. อำนวยความสะดวกให้กับทาง AO Fund โดยการมีระบบ IPOS ซึ่งหมายความว่า ถ้าบริษัทจะเบิกเงิน ก็สามารถเข้าระบบ IPOS เงินก็จะมาจากต่างประเทศ เข้ามาอย่างของบริษัทได้ทันทีภายในวันเดียว ไม่ต้องรอเบิกนานเหมือนในอดีต มีขั้นตอนผ่านหน่วยงานไม่ว่าจะก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ ฉะนั้นมองว่า ทางกองทุนก็ซัพพอร์ตกับบริษัทที่ส่วนใหญ่ไม่มีวิธีเข้าถึงเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ อย่างของบริษัท เพราะธนาคารก็ไม่ซัพพอร์ตทุนต่าง ๆ ก็ไม่ซัพพอร์ต จะมีแต่ AO Fund ที่เข้ามาซัพพอร์ต แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นก่อนที่กองทุนจะมาซัพพอร์ต ก็จะมีการประเมินจากแผนธุรกิจของบริษัท เพราะทางกองทุนไม่ได้ว่าซัพพอร์ตทุกบริษัท บริษัทจะต้องนำเสนอแผนธุรกิจว่าจะทำอย่างไรให้หุ้นมีราคามากขึ้น เรียงตรงไปตรงมา ทางกองทุนคาดหวังเพราะกำไรจากส่วนต่างราคาหุ้นที่รับไป ทำอย่างไรให้ราคาหุ้นขึ้น ก็ต้องพิจารณาจากแผนของบริษัทไป โดยกองทุนก็อ่านแผนจากหลาย ๆ บริษัทก็ไม่ได้อนุมัติทุกบริษัท เพราะหากพิจารณาแผนแล้วไม่ Turnaround ก็ไม่ให้ กองทุนพิจารณาของบริษัทที่สามารถ Turnaround ได้ เพราะของบริษัทจุดที่พิจารณาอนุมัติให้จริง ๆ คือเรื่องของกำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งมีมากอย่างมีนัยสำคัญ



คุณเกศสิริ ปันธุระ	ชี้แจงว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ขอขอบพระคุณสำหรับข้อมูลที่กรุณาตอบทางสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และต้องขอขอบพระคุณที่กรุณาให้ข้อมูลอย่างละเอียด และหากถ้ามีคำถามอะไรในส่วนที่เป็นทางการประชุมผู้ถือหุ้น ขออนุญาตขอแนะนำเรียนสอบถามท่านอีก ถ้าเป็นไปได้ ขออนุญาตเปิดไมค์ได้เลย ขอขอบคุณค่ะ
นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์ภูมิพงศ์	ชี้แจงว่า
กรรมการผู้จัดการ	ทางสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยหรือทางท่านผู้ถือหุ้นท่านใดก็ตามหากมีข้อสงสัยหรือมีจุดที่อยากจะมาพูดคุยกับบริษัทสามารถติดต่อเข้ามาได้ตลอดเวลา มีความสงสัยในเรื่องอะไร หรือมีข้อเสนอมีธุรกิจดี ๆ มีอะไรก็ตาม บริษัทก็เปิดประตูรับตลอด ติดต่อผ่านทางเลขานุการบริษัทเข้ามาแล้วสามารถนัดพบปะผู้บริหาร นัดเจอกรรมการได้เลย บริษัทเปิดรับฟังทุก ๆ เรื่อง
เลขานุการบริษัท	ขอขอบพระคุณนายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์ภูมิพงศ์ กรรมการผู้จัดการ ที่ให้ความกรุณาในการตอบคำถาม ทางสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และขอขอบพระคุณ คุณเกศสิริ ปันธุระ อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเข้ามาหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมแล้ว

เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติงบการเงินประจำปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอมาทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติงดจ่ายเงินปันผลประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 115 และข้อบังคับบริษัท ข้อ 45 ที่กำหนดห้ามมิให้บริษัท จ่ายเงินปันผลในกรณีที่บริษัท ยังมีผลขาดทุนสะสมอยู่ และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติต่อไป

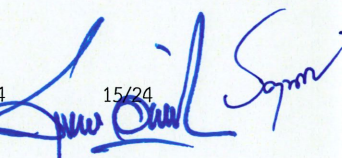
สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 ปรากฏว่าบริษัท มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 135.98 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 1,199.30 ล้านบาท ดังนั้น บริษัท จึงไม่มีกำไรสำหรับการจ่ายเงินปันผลในปีดังกล่าว โดยรายละเอียดสามารถดูได้จากงบการเงินประจำปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เลขานุการบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

15/24

ทศ-4-0 



จึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น
ที่มาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติงดจ่ายเงินปันผลประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานปี 2567 โดยมีรายละเอียด
ตามที่เสนอมาทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงมติเอกฉันท์จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออก
เสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 5 พิจารณามติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ

เลขานุการบริษัท แจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 71
และข้อบังคับบริษัท ข้อ 16 ที่กำหนดให้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง จะต้องให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็น
จำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรง 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุด
กับจำนวน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกตั้งให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่อีกวาระก็ได้

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|------------------------------|---|
| (1) นายประเสริฐ ทินะพงศ์ | กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหาและ
กำหนดค่าตอบแทน และรองประธานกรรมการบริษัท |
| (2) นายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ | กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| (3) นายธีระ ปัญจมะวัต | กรรมการและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |

โดยบุคคลทั้ง 3 ท่าน ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแล้วว่า เป็นผู้มีความซื่อสัตย์
ครบถ้วนตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
รวมทั้งไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้บุคคล
ดังกล่าวยังเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท เป็นอย่างดี สามารถเข้ามามีส่วนร่วมสร้าง
ประโยชน์ให้แก่บริษัท ได้อย่างดียิ่ง จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเลือกตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตาม
วาระ จำนวน 3 ท่าน ตามรายชื่อข้างต้นกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่ง และให้ดำรงตำแหน่งอื่นๆ ต่อไป
ตามเดิม

เลขานุการบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติม
เกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่ามีผู้แสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้าง
มากของผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

16/24

Mc. ๑๑.

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

5.1) นายประเสริฐ ทินะพงศ์

ที่ประชุมมีมติอนุมัติเลือกตั้งนายประเสริฐ ทินะพงศ์ ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง รวมทั้งให้ดำรงตำแหน่งอื่น ๆ ต่อไปตามเดิม ด้วยคะแนนเสียงข้างมากจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

5.2) นายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ

ที่ประชุมมีมติอนุมัติเลือกตั้งนายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ รวมทั้งตำแหน่งอื่นๆ ต่อไปด้วยคะแนนเสียงข้างมากจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

5.3) นายธีระ ปัญจมะวัต

ที่ประชุมมีมติอนุมัติเลือกตั้งนายธีระ ปัญจมะวัต ให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการด้วยคะแนนเสียงข้างมากจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 6 พิจารณามติที่กำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2568

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 90 และข้อบังคับบริษัท ข้อ 14 ที่กำหนดให้กรรมการบริษัทมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนกรรมการจากบริษัท ในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามระเบียบข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและอนุมัติ ซึ่งจะกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดเป็นคราว ๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้ นอกจากนี้ยังมีสิทธิได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการของบริษัท อีกด้วย



ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2568 ได้ใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2567 ภายใต้วงเงินไม่เกิน 5,500,000 บาท และกำหนดอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	ปี 2567		ปี 2568 (ปีที่เสนอ)	
	ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท/เดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)	ค่าตอบแทนรายเดือน (บาท/เดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)
คณะกรรมการบริษัท				
ประธานกรรมการ	45,000	3,000	45,000	3,000
รองประธานกรรมการ	40,000	3,000	40,000	3,000
กรรมการ	30,000	3,000	30,000	3,000
กรรมการอิสระ	30,000	3,000	30,000	3,000
คณะกรรมการตรวจสอบ				
ประธานกรรมการตรวจสอบ	40,000	3,000	40,000	3,000
กรรมการตรวจสอบ	35,000	3,000	35,000	3,000
คณะกรรมการชุดย่อย (คณะกรรมการบริหาร / สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / บริหารความเสี่ยง)				
ประธานกรรมการชุดย่อย	35,000	3,000	35,000	3,000
กรรมการชุดย่อย	20,000	3,000	20,000	3,000

หมายเหตุ : กรรมการจะได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งที่สูงสุดเพียงตำแหน่งเดียวเท่านั้น

: กรณีที่มีวงเงินเหลือ สามารถนำไปใช้สำหรับจัดกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับกรรมการได้ เช่น สัมมนาอบรม เป็นต้น

โดยผู้สอบบัญชีจากบริษัทดังกล่าว ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว เป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. มีความเป็นอิสระ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯ บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งการกำหนดค่าสอบบัญชีมีความเหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่การปฏิบัติงาน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปี 2568 ตามรายละเอียดข้างต้น

เลขานุการบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2568 ภายใต้วงเงิน 5,500,000 บาท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,130,277,976	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,130,277,976	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	1,270,001	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

18/24

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี 2568

เลขานุการบริษัท แจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 120 และข้อบังคับบริษัท ข้อ 40 ที่กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย ทุกปี และเพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ สอบทาน/ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัท รวมแล้ว 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมทำหน้าที่ครบรอบ 5 ปีบัญชีติดต่อกัน บริษัท จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดิมได้ เมื่อพ้นระยะเวลายาวนานน้อย 2 รอบบัญชีติดต่อกัน

บริษัท ขอเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก **บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด** เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี 2568 และกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งที่มีรายนามดังต่อไปนี้ เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงิน *(รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3.)*

(1) นายวิโรจน์	สังจธรรมนกุล	เลขทะเบียนผู้สอบ 5128
(2) นางสาวมณฑล	กฤตยาเกียรติ	เลขทะเบียนผู้สอบ 2982
(3) นางสาวสมจินตนา	พลธิรัฐรัตน์	เลขทะเบียนผู้สอบ 5599
(4) นางสาวสุภาภรณ์	มั่งจิตร	เลขทะเบียนผู้สอบ 8125

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี 2568 **รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,000,000 บาท** ซึ่งเป็นอัตราค่าสอบบัญชีเท่ากับของปี 2567 แบ่งเป็นค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและรายปีของบริษัท จำนวน 1,800,000 บาท และค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและรายปีของบริษัทย่อย จำนวน 200,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าสอบบัญชี ประจำปี 2567

บริษัท	สอบทานงบการเงิน รายไตรมาส (บาท)		สอบทานงบการเงิน รายปี สิ้นสุด 31/12/67 (บาท)		รวมทั้งสิ้น (บาท)
	เฉพาะบริษัท	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท	งบการเงินรวม	
บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้	330,000	20,000	700,000	50,000	1,800,000
บจ. โมเดิร์น สตรีท	40,000	-	80,000	-	200,000
รวมค่าบริการทั้งสิ้น	1,110,000	60,000	780,000	50,000	2,000,000

หมายเหตุ : ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าพาหนะเดินทาง เป็นต้น

ค่าสอบบัญชี ประจำปี 2568 (ปีที่เสนอ)

บริษัท	สอบทานงบการเงิน รายไตรมาส (บาท)		สอบทานงบการเงิน รายปี สิ้นสุด 31/12/68 (บาท)		รวมทั้งสิ้น (บาท)
	เฉพาะบริษัท	งบการเงินรวม	เฉพาะบริษัท	งบการเงินรวม	
บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้	330,000	20,000	700,000	50,000	1,800,000
บจ. โมเดิร์น สตรีท	40,000	-	80,000	-	200,000
รวมค่าบริการทั้งสิ้น	1,110,000	60,000	780,000	50,000	2,000,000

หมายเหตุ : ค่าพาหนะในการเดินทางไปปฏิบัติงาน ไตรมาสละ 22,500 บาท

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

19/24

(ลายเซ็น)
พ.ค.อ. *(ลายเซ็น)*



เลขานุการบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่ามีผู้แสดงความคิดเห็นหรือซักถาม ดังนี้

คุณเอกสิริ ปันธุระ	สอบถามว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ขออนุญาตเรียนสอบถาม 1. ในท้ายตารางมีกำหนดว่าค่าพาหนะในการเดินทางไปปฏิบัติงาน ไตรมาสละ 22,500 บาท รวมอยู่ใน 2 ล้านบาท แล้วใช่หรือไม่ 2. ในรายชื่อผู้สอบบัญชีทั้ง 4 ท่านที่เสนอมา ไปดูในรายละเอียดแล้วมิได้ระบุว่าแต่ละท่านได้ทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทนานในระยะเวลากี่ปี ถ้าเป็นไปได้ฝากบันทึกไว้ช่วยระบุด้วยว่าผู้สอบแต่ละท่านได้ปฏิบัติงานกับบริษัทนี้ประมาณกี่ปีแล้วขอบคุณค่ะ
เลขานุการบริษัท	ชี้แจงและตอบข้อซักถามต่อ ดังนี้
	ข้อ 1. ข้อค่าพาหนะในการเดินทางไปปฏิบัติงาน ไตรมาสละ 22,500 บาท ไม่รวมอยู่ในจำนวน 2 ล้านบาท ข้อ 2. นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกูล ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ สอบทาน/ตรวจสอบ และแสดงความคิดเห็นต่อการเงินของบริษัทรวมแล้ว 2 รอบปีบัญชีติดต่อกัน
คุณเอกสิริ ปันธุระ	ชี้แจงว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ข้อเสนอนะ ครึ่งถัดไปกรุณาแสดงตัวเลขรวมให้ด้วยว่าค่าพาหนะในการปฏิบัติงานไตรมาสละเท่านี้แล้วคุณรวมไว้เลย ผู้ถือหุ้นจะได้รับทราบเห็นตัวเลขชัดเจนว่ามีค่าใช้จ่ายสำหรับการตรวจสอบบัญชีโดยรวมของบริษัทเท่าไร เพียงใส่มาให้ครบถ้วนไม่ได้ติดขัดอะไรหรือมีประเด็นอะไร
คุณเอกสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ขออนุญาตสอบถามผู้สอบบัญชี เพื่อเรียนรู้เพิ่มเติมสักข้อ 2 ข้อได้หรือไม่ พอได้เห็นท่านมีการแสดงความคิดเห็นในด้านท้ายไว้ในส่วนของบริษัทนี้ ท่านให้ความสำคัญในเรื่องของการตรวจสอบไว้ก็คือเรื่องของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเมื่อไปดูในเรื่องของตารางด้านท้ายที่ท่านแนบมา อยู่ประมาณหน้า 90 จะสะท้อนในเรื่องของต้นทุนในงบกำไรขาดทุน ไม่แน่ใจเรียกชื่อบัญชีหรือไม่ งบกำไรขาดทุนแบบเบ็ดเสร็จก็จะมีบรรทัดเรื่องของต้นทุนในการจัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งต้นทุนตัวนี้ค่อนข้างสูง แล้วก็ติดลบมาโดยตลอด อันนี้ขอความรู้ท่านเพิ่มเติม การที่ท่านแสดงความคิดเห็นมาลักษณะแบบนี้ อยากจะอธิบายกับผู้ถือหุ้นว่าอย่างไร
นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกูล	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
ผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไม่ใช่การให้ข้อสังเกต แต่เป็นเรื่องของการที่บริษัทยกประเด็นว่าในฉบับนี้ สิ่งใดที่เป็นเรื่องที่สำคัญในการตรวจสอบเป็นพิเศษ หมายถึงว่ารายการนั้น มีความซับซ้อนทางการบันทึกบัญชี ซึ่งจะต้องมีการกำหนดต้นทุนของมูลค่าบ้านที่ก่อสร้าง เพื่อจะขายเป็นเรื่องของการชี้ว่าในฉบับนี้เรื่องใดเป็นเรื่องสำคัญ ไม่ใช่ทำให้ข้อสังเกตว่าต้นทุนจะผิดปกติหรืออย่างไร
คุณเอกสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	เหมือนกับประมาณว่ามีต้นทุนที่เป็นการประมาณการจากทีมผู้บริหารโดยซับซ้อนแบบนี้ใช่หรือไม่

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษกแขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

20/24

ทอ.ชอ. Sunail
Sipm

นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกุล	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
ผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ใช่ คือโดยปกติของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เรื่องการคำนวณต้นทุนก็จะมี ความซับซ้อนของตัวธุรกิจเองอยู่แล้ว เรื่องของการบันทึกต้นทุนเข้ามาเรื่องของการปันส่วน ต้นทุนต่าง ๆ จึงทำให้เป็นเรื่องที่ผู้สอบบัญชีต้องให้ความสนใจเป็นพิเศษ เพื่อที่จะอยาก ให้ต้นทุนแต่ละชนิดของบ้านที่สร้างเพื่อขายถูกต้องที่สุด
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	แล้วที่ท่านตรวจมานี้คือปกติใช่หรือไม่
นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกุล	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
ผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ใช่
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ขอขอบคุณค่ะ ขออนุญาตสอบถามทางฝ่ายบริหารต่อ พอได้เห็นตัวเลขในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จะมีต้นทุนที่ค่อนข้างสูง ตรงนั้นเป็นต้นทุนในการดำเนินงานหรือต้นทุนอะไร จะช่วย อธิบายให้พวกเราเข้าใจเพิ่มขึ้นได้หรือไม่ เพราะว่าต้นทุนมันจะสะท้อนผลกำไรในบรรทัด สุดท้าย
นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์วุฒิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	ขออนุญาตเพิ่มเติมจากผู้สอบบัญชี โดยทางผู้สอบบัญชีจะให้ความสำคัญกับเรื่องของการบันทึกต้นทุนค่อนข้างมาก บริษัทจะต้องเรียนให้ทราบว่า บริษัทมีข้อจำกัดคือ โครงการบริษัทส่วนใหญ่มีระยะเวลานาน บางโครงการเป็น 10 ปี ดังนั้นค่าพัฒนา ค่าปรับปรุงต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในแต่ละปีของโครงการ ค่าดอกเบี้ย ค่าบุคลากรต่าง ๆ จึงทำให้ ต้องมีการบันทึกลงไปโครงการทุกปีในแต่ละโครงการ ทำให้บางโครงการต้นทุนสูงมาก เพราะว่าเวลายาวนานต้นทุนยิ่งสูง กำไรยิ่งน้อยลง คือบทเรียนสำหรับบริษัทในความ ผิดพลาดของบริษัทในอดีต คือบริษัททำโครงการไว้นานมากเกินไป ถ้าจะขึ้นใหม่จะต้อง ไม่เกิน 3 ปี และการที่ทำ 3 ปีจบ ต้นทุนต่าง ๆ จะจบง่าย แต่พอเป็น 10 ปี ส่งผลให้จะมี ทั้งบ้านเก่า ซึ่งต้องการพัฒนาหรือถนน หรือสาธารณูปโภค ที่ต้องการพัฒนารวมกับบ้าน ใหม่ที่กำลังสร้างใหม่ขึ้นมาเพิ่ม ต้นทุนจึงมีความซับซ้อนเล็กน้อยในการจัดสรรในส่วน ของใหม่หรือของเก่า ทั้งนี้ทางบริษัทจะเร่งแก้ปัญหาด้วยการพยายามปิดโครงการเก่า ๆ ให้หมดภายในปีนี้ และบริษัทตั้งเป้าหมายว่าปีนี้น่าจะปิดโครงการเก่าให้หมดได้ 100% แล้วปี 2568 ถ้าบริษัทปรับโครงสร้างหนี้เรียบร้อย บริษัทยังมีที่ดินกลับมา ก็จะขึ้น โครงการใหม่ ซึ่งวางแผนไว้แล้วว่าจะไ้ก็ต้องไม่เกิน 3 ปี จะต้องขายให้หมด ซึ่งเป็นโจทย์ สำคัญของบริษัท แล้วจะไม่มีการทำธุรกิจอะไร ก็ตามที่มีระยะเวลายาวนานแบบที่ผ่านมา อย่างแน่นอน
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ที่ว่างนั้น คือขายไม่ทันหรือว่าก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ
นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์วุฒิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้

กรรมการผู้จัดการ	ที่ผ่านมาทำเป็นโครงการใหญ่ คือมีเป็นเฟสใหญ่แบ่งเป็น A B C D ประมาณนี้ แล้วอยู่ในโครงการเดียวกัน ใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน ใช้สโมสรร่วมกัน ใช้ทุกอย่างร่วมกัน ฉะนั้น จึงทำให้การจัดสรรของใหม่หรือของเก่าจะเกิดความซับซ้อน ซึ่งส่วนนี้ที่ผู้สอบบัญชีท่านก็ต้องใช้ความสามารถใช้ความละเอียดรอบคอบเป็นอย่างสูงในการที่จะบันทึกบัญชีให้ละเอียดถูกต้อง เพราะหากผิดเพียงเล็กน้อย จะส่งผลทำให้ภาพรวมเสียหายหมด ซึ่งส่วนนี้บริษัททราบดี แล้วโจทย์ของบริษัทคือปีนี้จะต้องปิดของเก่าให้หมด ถ้าเป็นของใหม่จะบันทึกง่ายมาก สามารถบันทึกทุกอย่างได้จบหมด จึงเกิดการด้อยค่าทรัพย์สินหลาย ๆ ตัวเกิดขึ้นมา
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิ์สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	โครงการใหม่ท่านก็จะยังเน้นไปที่ Mixed-Use แบบเดิมอีกหรือไม่
นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์ภูมิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	ของใหม่บริษัทเตรียมไว้แล้ว หากได้รับที่ดินกลับมาจากกองทุนเปิดโซลาริส บริษัทจะทำอยู่ใน โครงการเนเชอรัลวิลล์ บางนา-เทพารักษ์ ถึงแม้ว่าบริเวณนั้นจะอยู่ในโครงการเก่า แต่ว่าบริษัทจะขึ้นบ้านที่ตอบโจทย์ กับพื้นที่ตรงนั้น คือพื้นที่บางนาเทพารักษ์ ณ ขณะนี้เป็นโกดังจำนวนมาก แล้วมีเอกชนจากที่ต่าง ๆ มาสร้างโกดัง ลูกค้ายที่จะมาซื้อโครงการของบริษัทก็คือเจ้าของโกดังเหล่านี้ บริษัทเริ่ม Pre-Sale กับเจ้าของโกดังไปพอสมควรแล้ว ซึ่งมีลูกค้าสนใจที่จะมาซื้อบ้านกับบริษัท และบ้านค่อนข้างราคาสูง ซึ่งจะได้ไม่ได้อยู่ใน Red ocean ของภาวะเศรษฐกิจ ณ ขณะนี้ แล้วก็ในเส้นทางบางนาเทพารักษ์ ขณะนี้ ไม่มีโครงการที่จะมาแข่งกับบริษัทได้ ถ้าจะมีคู่แข่งต้องไปทางเส้นทางนาตราดเลย เพราะเส้นทางบางนาเทพารักษ์ ณ ขณะนี้ไม่มีที่ดินแล้ว เพราะว่าสร้างโกดังไปหมดแล้ว คงเหลือของบริษัทอยู่รายเดียว จึงมั่นใจว่าไม่เกิน 3 ปี บริษัทจะสามารถขายได้ทั้งหมด
คุณเกศสิริ ปันธุระ	ขอสอบถามเพิ่มเติมว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิ์สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	โครงการใหม่ สรุปรูปเป็นบ้านเดี่ยวราคาสูงใช้หรือไม่
นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์ภูมิพงศ์	ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้
กรรมการผู้จัดการ	ใช่

เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยให้คนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้ เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี 2568

- | | | |
|--------------------|---------------|----------------------------|
| (1) นายวิโรจน์ | สังจธรรมนกุล | เลขทะเบียนผู้สอบ 5128 หรือ |
| (2) นางสาวมณฑล | กฤตยาเกียรติ์ | เลขทะเบียนผู้สอบ 2982 หรือ |
| (3) นางสาวสมจินตนา | พลทิพย์รัตน์ | เลขทะเบียนผู้สอบ 5599 หรือ |
| (4) นางสาวสุภาภรณ์ | มังจิตร | เลขทะเบียนผู้สอบ 8125 |

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)

และอนุมัติกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี 2568 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,000,000 บาท ด้วยคะแนนเสียงมติเอกฉันท์จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,131,547,977	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

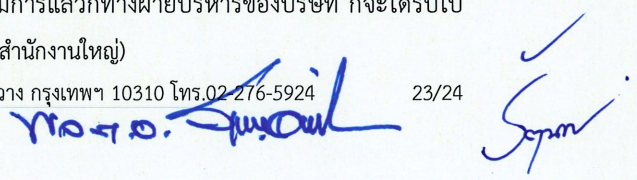
ไม่มีเรื่องอื่นใดให้พิจารณาอีก

คุณเอกสิทธิ์ บัณฑิต	ชี้แจงและให้ข้อเสนอแนะว่า
อาสาพิทักษ์สิทธิสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย	ขอขอบคุณทางท่านผู้บริหารที่ให้เวลากับผู้ถือหุ้นแล้วก็มาให้ข้อมูลที่สำคัญถึงการพัฒนาการในการดำเนินงานทำให้ผู้ถือหุ้นเห็นว่าทีมท่านมีการพยายามในการที่จะพาองค์กรธุรกิจเข้าไปในแนวทางที่ดีขึ้น แล้วก็เจริญเติบโตมากขึ้น ก็ต้องขอขอบคุณผู้บริหารที่ให้ความสำคัญกับสิ่งที่ผู้ถือหุ้นควรจะได้รับทราบ อย่างไรก็ตามทางสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยได้รับทราบถึงหนังสือเวียนของตลาดฯ เรื่องเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นจะขอความร่วมมือจากบริษัททั้งหลายให้มีการส่งข้อมูลเข้ามายังกลุ่มได้หลากหลายมากขึ้น ซึ่งในปีบริษัทท่านจัดประชุมเป็น Online แต่ก็มีหลายบริษัทที่จัดประชุมเป็น Onsite ซึ่งบรรยากาศในการพบปะกับผู้ถือหุ้นจะค่อนข้างอบอุ่น ถึงแม้ว่าอาจจะต้องตอบคำถามบ้าง แต่ก็ทำให้ท่านสนุกแล้วเห็นถึงความน่ารักของผู้ถือหุ้นหลายท่าน อาจจะช่วงคุยช่วงซักถามไปบ้างก็อยากให้ท่านจัดเวลาในการประชุมเป็น Onsite ถ้าเป็นไปได้ ถ้าทางบริษัทพร้อมก็อยากจะเสนอจริง ๆ แล้ว ตลาดฯ มีหนังสือเวียนแล้วขอให้ความร่วมมือในการประชุมแบบไฮบริด เพื่อที่จะได้เข้าถึงผู้ถือหุ้น ทั้งผู้ถือหุ้นรุ่นอาวุโสที่ต้องการจะมาพบผู้ถือหุ้นท่านไม่รู้หรือว่าผู้ถือหุ้นต้นตอขนาดไหน เวลาเจอทีมผู้บริหารและผู้ถือหุ้นด้วยกันสนุกมากแล้วถ้ามีการพูดคุยกันนี้สนุกมากก็อยากเชิญชวนกลับมาสู่บรรยากาศการประชุมแบบ Onsite แล้วมีการถ่ายทอดสด ซึ่งอาจจะใช้ระบบอย่างไรทั้งนี้ทั้งนั้นก็แล้วแต่ทางบริษัท ถ้าเป็นไปได้ก็ขอเป็นไฮบริดในครั้งต่อไป แต่ถ้าปีแรกยังต้องใช้ระยะเวลาในการปรับตัวก็อยากจะเชิญชวนท่านกลับมาประชุม Onsite จะได้พบเจอกัน ได้มาพูดคุยกัน เพราะพอเป็น Online ทำให้มองเห็นท่านประธานไม่ชัดเลย ถึงโอกาสนี้แจ้งให้ทราบเรียนขอไปยังหนังสือเวียนของตลาดฯ ขอขอบคุณมากค่ะ

เลขานุการบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้สอบถามเข้ามา เลขานุการบริษัทจึงได้เรียนเชิญประธานฯ กล่าวปิดการประชุม

ประธานฯ แจ้งว่าสำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 และการพิจารณาผลมติในวันนี้ก็เสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ก่อนที่จะปิดการประชุม ก็ต้องขออภัยด้วยในเรื่องของระบบคาดว่าในครั้งถัดไปทุกอย่างจะเรียบร้อย กระผมเองรู้สึกใจไม่ค่อยดีเกรงว่าผู้ถือหุ้นจะเกิดความไม่สบายใจในเรื่องของการถามในเรื่องของการตอบ อาจจะทำให้ขัดข้องไปบ้าง ก็ต้องขอขอบคุณ คุณเอกสิทธิ์ บัณฑิต แล้วก็ทางสมาคมส่งเสริมการลงทุนไทย และท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุม ที่ได้ให้คำแนะนำได้ตั้งคำถามมาหลาย ๆ คำถาม ได้ให้ข้อห่วงใย ข้อสังเกตต่าง ๆ ซึ่งทางกรรมการแล้วก็ทางฝ่ายบริหารของบริษัท ก็จะได้รับไป

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (สำนักงานใหญ่)





ดำเนินการให้เป็นไปตามแผน ถ้าทุกอย่างเป็นไปตามแผนในปี 2568 ตามที่ทางฝ่ายบริหารได้ยืนยันกับผู้ถือหุ้นไปแล้วว่าเป็นไปตามแผนในปี 2569 ต้นปี เครื่องหมาย CB ก็จะหายไป ก็ขอขอบคุณ การประชุมครั้งนี้ตนยังมีความมั่นใจว่าคุณเกศสิริ ปันธุระ จะได้เข้าร่วมประชุมด้วย ถือว่ามีประโยชน์ สำหรับการประชุมอย่างยิ่ง

และประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร และผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่านที่ได้สละเวลาอันมีค่ามาเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 และให้คำแนะนำในเรื่องต่าง ๆ และกล่าวปิดการประชุมเวลา 12.45 น.

ลงชื่อ.....ประธานในที่ประชุม

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)

ประธานกรรมการบริษัท

ลงชื่อ.....ผู้บันทึกรายงานการประชุม

(นางสาวรัตนา ชัยรังศรี)

เลขานุการบริษัท