

LIFE CLOSE TO NATURE



P R O P E R T Y



KC
PROPERTY



สารบัญ

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

คณะกรรมการบริษัท	6
ประวัติความเป็นมาของบริษัท	10
พัฒนาการที่สำคัญ	11
บริษัทในเครือ	12
การตลาดและการแข่งขัน	13
เป้าหมายการดำเนินธุรกิจอีก 3 ปี	18
ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น	19
โครงสร้างรายได้	21
ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ	23
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	29
ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง	33
ข้อพิพาททางกฎหมาย	37
การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (ความรับผิดชอบต่อสังคม)	40

ส่วนที่ 2

โครงสร้างการจัดการ

ข้อมูลหลักทรัพ์และผู้ถือหุ้น	46
ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการแต่ละชุด	49
ข้อมูลเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร	57
รายงานการถือครองหลักทรัพ์ของกรรมการและผู้บริหาร	59
บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท	59
ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	60
การกำกับดูแลกิจการ	62
การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย	75
การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	76
คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี	77
การควบคุมภายใน	77
การทำรายการระหว่างกัน	78

สารบัญ (ต่อ)

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ 84

เอกสารแนบ 106

สารประธานกรรมการ

สำหรับปี 2567 ถือเป็นปีที่เต็มไปด้วยความท้าทายหลายประการทั้งความผันผวนของเศรษฐกิจและตลาดทุนทั่วโลก ส่งผลให้ภาคธุรกิจต้องเผชิญกับปัจจัยในหลายด้านทั้งภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ประกอบกับภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและอื่นๆ จึงทำให้ภาคธุรกิจจะต้องมีการปรับแผนการลงทุนให้เหมาะสมตามสถานการณ์ ซึ่งทางบริษัทฯ ก็เช่นเดียวกัน

ตลอดปี 2567 บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ดำเนินธุรกิจท่ามกลางความท้าทายรอบด้าน ที่ได้รับผลกระทบในการดำเนินธุรกิจในด้านการกู้สินเชื่อจากสถาบันการเงินที่ค่อนข้างยากลำบาก อย่างไรก็ตามทีมผู้บริหารยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามเป้าหมายการเติบโตทั้งในกลุ่มธุรกิจหลักกลุ่มธุรกิจใหม่ และแผนการดำเนินงานที่วางไว้ ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อมและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายให้ได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมตามหลักการ ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL, AND GOVERNANCE) และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบด้วยการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CORPORATE GOVERNANCE) และตระหนักถึงระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่องเสมอมา

สุดท้ายนี้ คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณเป็นอย่างยิ่งสำหรับทุกกำลังใจสำคัญ ทั้งจากพนักงานทุกคนในองค์กร ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้าสถาบันการเงิน องค์กรภาครัฐ ภาคเอกชน ทุกแห่งที่มีส่วนร่วมสนับสนุนบริษัท ด้วยดีเสมอมา จึงขอให้คำมั่นว่าจะดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างการเติบโตบนพื้นฐานของความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และการกำกับดูแลกิจการที่ดี และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับการสนับสนุนจากทุกท่านในปีต่อ ๆ ไป



พลตำรวจเอกสุรสา อยู่นุช
ประธานกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ

- ประธานกรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหา
- กำหนดค่าตอบแทน

นายประเสริฐ ทินะพงศ์

- กรรมการอิสระ
- รองประธานกรรมการบริษัท

นายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

นายธีระ ปัญจมะวัต

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

นายสุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี

- กรรมการบริษัท
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

นายอภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

นายวิชัย สัจจะหฤทัย

- กรรมการบริษัท
- ประธานกรรมการบริหาร

นายอภิชัย พันธุมาศ

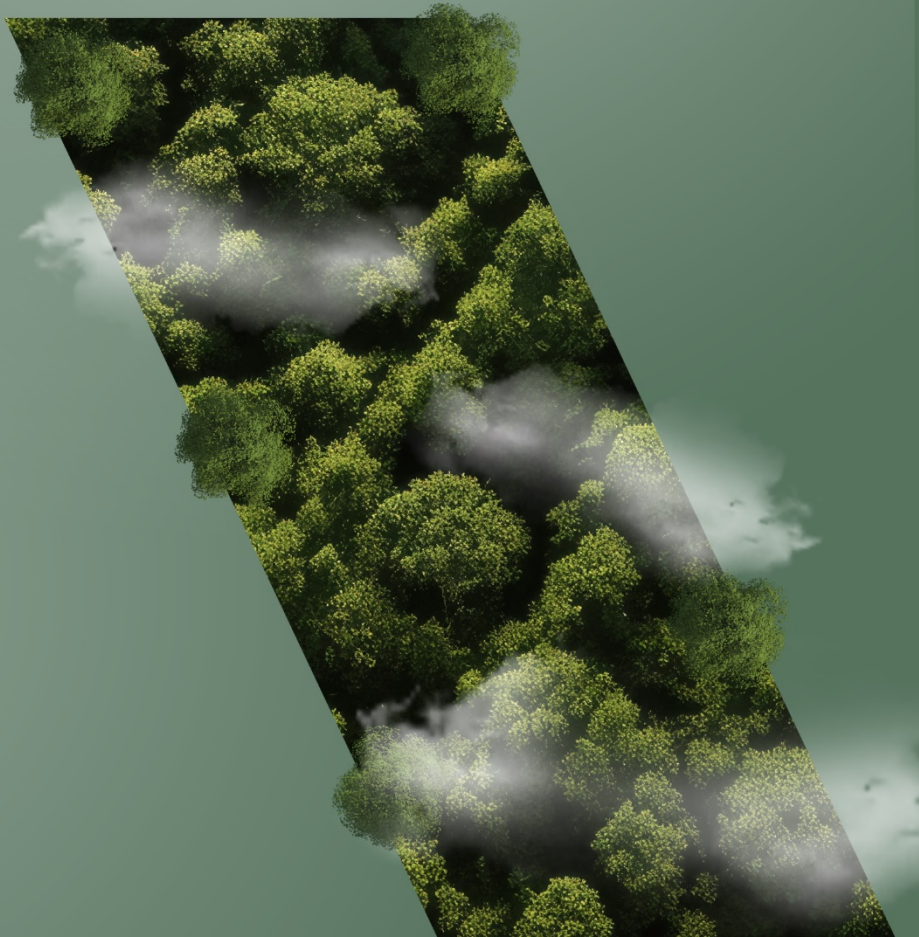
- กรรมการบริษัท
- รองกรรมการผู้จัดการ

นางสาวนันทน์นิชา พิลาศจิตร

- กรรมการบริหารบริษัท



KC
PROPERTY



ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินการ

วิสัยทัศน์

มุ่งมั่นนำเทคโนโลยีมาพัฒนาสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิตเพื่อความพอใจสูงสุดของลูกค้าพร้อมขับเคลื่อนธุรกิจและสังคมให้เติบโตอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

1. มุ่งคิดค้นและพัฒนานวัตกรรม สินค้าและบริการเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและสังคมที่ดีขึ้น
2. มุ่งสร้างวัฒนธรรมองค์กรและวิธีการทำงานรูปแบบใหม่ที่มีธรรมาภิบาล มีความคล่องตัวรวดเร็ว และสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตวิถีใหม่ (NEW NORMAL)
3. มุ่งพัฒนาสังคมคุณภาพที่น่าอยู่ สะดวก ปลอดภัย และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
4. มุ่งดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยให้ความสำคัญต่อสังคม ต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยมีนโยบายมุ่งเน้นการเติบโตของ บริษัทฯ อย่างมั่นคงและต่อเนื่องและการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่ช่วยสร้างการเติบโตให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงความพร้อม ความสมบูรณ์แบบและความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่คุ้มค่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาและสร้างสรรค์ บ้านคุณภาพดี โดยใส่ใจทุกรายละเอียดและให้ความสำคัญทุกจุดภายในบ้านภายใต้มาตรฐานของบริษัทฯ

หลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำ ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรที่มีการเติบโตอย่างมั่นคงต่อเนื่อง บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการที่องค์กรจะเติบโตอย่างยั่งยืนวิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์และแผนการดำเนินงานจะต้องขับเคลื่อนไปสู่ การกำกับดูแลกิจการที่ดีมีความโปร่งใสและธรรมาภิบาล การสร้างผลประโยชน์ที่ดีให้แก่นักผู้ถือหุ้น เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรอบข้าง

ประวัติความเป็นมาของบริษัท

บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” เดิมชื่อ กลุ่ม เค.ซี. ก่อตั้งขึ้นในปี 2513 โดย นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล โดยเริ่มต้นจากการค้าวัสดุก่อสร้างและผลิตภัณฑ์ไม้อัด ในปี 2525 กลุ่มเค.ซี. เริ่มเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มต้นจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮม ระดับราคาต่ำถึงปานกลาง ย่านคลองจั่น ถนนสุขุมวิท 1 ต่อมาบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม

ปี 2546 กลุ่ม เค.ซี. ได้แปรสภาพเป็น บริษัท มหาชน จำกัด โดยการควบรวมกิจการกับ บริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประสบปัญหาทางการเงินท่ามกลางวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ผ่านกระบวนการฟื้นฟูกิจการ โดยกลุ่ม เค.ซี. ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนคิดเป็นมูลค่า 350 ล้านบาทกลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในสัดส่วนร้อยละ 75 และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เค.ซี.พีรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KC” และในเดือนมกราคม 2547 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวนหนึ่งบริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว) มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ

ปี 2558 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ จากกลุ่มงามอัจฉริยะกุล มาเป็นกลุ่มนายภัทรภพ อภิทธิสัญญากร โดยบริษัทฯ ใช้แผนในการปรับปรุงคุณภาพการก่อสร้างโดย บูรณาการข้อดีของการก่อสร้างแบบหล่อในที่ (CONVENTIONAL CONSTRUCTION) ที่บริษัทฯ มีความชำนาญผสมผสานกับงานก่อสร้างระบบก่อสร้างสำเร็จรูป (PRECAST) และได้ทำการปรับปรุงรูปแบบโครงการให้มีดีไซน์ที่ทันสมัย ประหยัดพลังงาน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและโครงสร้าง พื้นฐานที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะ เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มลูกค้าระดับกลางและระดับบน

ต่อมาใน ปี 2564 จนถึงปัจจุบันบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่อีกครั้ง มาเป็นกลุ่มนายสันติ ปิยะภัต ได้ปรับเปลี่ยนโครงสร้างการบริหารงาน โดยนำทีมผู้บริหารที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเทคโนโลยีนวัตกรรมเข้ามาประยุกต์ใช้ มีความเข้าใจในหลักธรรมาภิบาล เพื่อนำบริษัทฯ ให้มีการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และตรวจสอบได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการปรับกลยุทธ์แนวธุรกิจให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตวิถีใหม่ของผู้บริโภค (NEW NORMAL) เพื่อขยายฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ มากขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษาฐานลูกค้าเดิมไว้ โดยพัฒนาโครงการเดิมที่มีความคุ้มค่าทางด้านราคาและคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ตลอดระยะเวลาเกือบ 40 ปีที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริษัทฯ ยังคงมุ่งพัฒนาโครงการบ้านคุณภาพดีในราคา ที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดีความคุ้มค่าในพื้นที่ใช้สอยและกรรมวิธีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน โดยมุ่งเน้นการเพิ่มระดับความสามารถในการแข่งขันและความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ภายใต้สโลแกน “บ้านดีดีได้ง่ายง่าย”

พัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) บริษัท ก่อตั้งเมื่อพ.ศ. 2513 โดยนายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ก่อตั้งกลุ่ม เค.ซี. โดยเริ่มจากการค้าวัสดุก่อสร้างและไม้อัดเป็นหลักต่อมา พ.ศ. 2525 บริษัทฯ เริ่มเข้าสู่ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มจากโครงการบ้านทาวน์โฮมระดับราคาปานกลางย่านคลองจั่น ถนนสุขุมวิท 1 และได้พัฒนา โครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ในเวลาต่อมาอย่างต่อเนื่อง ตลอดระยะเวลา บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และมุ่งพัฒนาโครงการ บ้านคุณภาพดีในราคาที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้โดยคำนึงถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดีและกรรมวิธีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐานโดยมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ภายใต้สโลแกน “บ้านที่ดี ได้ง่าย” โดยบริษัทมีพัฒนาการสำคัญ ดังนี้

พัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2560

- หลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP เนื่องจากไม่นำส่งงบการเงินปี 2559 และงบการเงินไตรมาสที่ 1-3 ปี 2560 ภายในเวลาที่กำหนด
- หลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้บริษัทชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการออกตัวเลกเงิน
- คณะกรรมการบริษัทชุดเดิมลาออก รวม 8 ราย

ปี 2561

- หลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP เนื่องจากไม่นำส่งงบการเงินปี 2560 และงบการเงินไตรมาสที่ 1-3 ปี 2561 ภายในเวลาที่กำหนด
- เปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ เป็น นายสันติ ปิยะกิต ลงนามร่วมกับกรรมการอีกหนึ่งคน
- เปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการชุดใหม่ของบริษัทฯ สรุปรายชื่อดังนี้
 - 1) พลเอกทิว-พร ชนะพะเนาวิ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ
 - 2) นายอดุลย์ เลหาพล กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการ
 - 3) นายชาย วัฒนสุวรรณ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
 - 4) นายสันติ ปิยะกิต กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ
 - 5) นายกานต์ พูลเกษตร กรรมการอิสระ
 - 6) ม.ร.ว.ศสพทนต์ จินทรกิต กรรมการ

ปี 2562

- หลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย SP เนื่องจากไม่นำส่งงบการเงินปี 2561 และงบการเงินไตรมาสที่ 1-2 ปี 2562 ภายในเวลาที่กำหนด
- เดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้นำส่งงบการเงินที่ค้างนำส่งได้ครบถ้วนทุกฉบับ

ปี 2563

- ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (RIGHT OFFERING : RO) 875 ล้านหุ้น และบุคคลในวงจำกัด (PRIVATE PLACEMENT : PP) 550 ล้านหุ้น รวม 1,425 ล้านหุ้น โดยปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว แบ่งเป็น RO จำนวน 532,004,839 ล้านหุ้น และ PP จำนวน 50,000,000 ล้านหุ้น รวม 582,004,839 ล้านหุ้น และได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 63,196,483 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้นำเงินที่ได้รับดังกล่าวไปใช้
 1. การก่อสร้างและพัฒนาโครงการ
 2. ชำระหนี้สินเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและนักลงทุนรายใหญ่
- ผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มอีก 3 คน

ปี 2564

- ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (RIGHT OFFERING : RO) 2,914 ล้านหุ้น โดยบริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว จำนวน 2,156 ล้านหุ้น และได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 215 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้นำเงินที่ได้รับดังกล่าวไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ
- ผู้ถือหุ้นอนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มอีก 1 คน

พัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2565

- ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการตามแผนล้างขาดทุนสะสมด้วยวิธีการลดพาร์จาก 1 บาท เป็น 0.70 บาท ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2565

- ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงตราประทับของบริษัทเป็น



- ตลาดหลักทรัพย์อนุมัติให้ KC พันเหตุดอกถูกเพิกถอนและให้หลักทรัพย์ของบริษัทซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (SET) โดยขึ้นเครื่องหมาย “C” ตั้งแต่วันที่ 19 พฤษภาคม 2565 เป็นต้นไป

ปี 2566

- ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทฯ จัดสรร/เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (PREFERENTIAL PUBLIC OFFERING : PPO) จำนวน 6,143,011,274 ล้านหุ้น ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1.70 หุ้นสามัญเพิ่มทุน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.12 บาท โดยในระหว่างวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 12 ตุลาคม 2566 จำนวนหุ้นที่ขายได้ 934,636,369 หุ้น คงเหลือหุ้นจำนวน 5,208,374,905 หุ้นรวมเป็นเงินจำนวนสุทธิ 112,156,364.28 บาท ซึ่งบริษัทได้นำเงินที่ได้รับดังกล่าวไปใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ตลอดจนการชำระหนี้สินเงินกู้ยืมที่ใช้เป็นเงินหมุนเวียน

ปี 2567

- บริษัทได้จัดหาแหล่งเงินทุน จากกองทุน AO FUND โดยบริษัทออกหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับกองทุน AO FUND ในวงเงิน 650 ล้านบาท เพื่อนำมาดำเนินธุรกิจและชำระหนี้ให้กับกองทุนเอ็กซ์สปริง ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567
- เสร็จปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับกองทุนเอ็กซ์สปริง (ชื่อเดิม กองทุนโซลาลิช) โดยได้มีการทำบันทึกข้อตกลง MOU ที่มีแผนการชำระหนี้และไถ่ถอนทรัพย์สินกับกองทุนเอ็กซ์สปริง เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2567
- ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ คดีคดีแพ่งหมายเลขคำที่ ผบ.932/2564 เลขแดงที่ ผบ.1056/2565 เรื่องโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภค, พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคฯ โดย “พิพากษา” กลับให้จำเลยชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์ทั้งสิ้นคนละ 500,000 บาท และกำหนดค่าเสียหายเชิงลงโทษอีกจำนวนสองเท่าของค่าเสียหายคิดเป็นเงินจำนวนคนละ 1,000,000 บาท และให้จำเลยชำระค่าฤชาธรรมเนียมโจทก์ โดยกำหนดค่านายความ ให้แก่โจทก์ทั้งสิ้นเป็นเงินจำนวน 50,000 บาท” บริษัทได้ยื่นฎีกา และปัจจุบันอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา

บริษัทในเครือ

ปัจจุบันบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว)

การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์การมุ่งเน้นการสร้างจุดแข็งให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทฯ และผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภคโดยกำหนดราคาที่สามารถเป็นเจ้าของได้ ดังนั้นด้านการตลาดของบริษัทฯ จึงมีกลยุทธ์การแข่งขัน ดังนี้



กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง (CUSTOMER CENTRIC) โดยการออกแบบโครงการแต่ละโครงการนั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมกับฝ่ายออกแบบและ ฝ่ายการตลาด โดยเน้นการสร้างความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัย การตกแต่งพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ส่วนกลางที่ลงตัว ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รองรับกับกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการแตกต่างกันไป เพื่อให้ลูกค้าสามารถ เลือกที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ และเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้าสำหรับการก่อสร้างนั้น จุดแข็งในการก่อสร้างของบริษัทฯ จะเน้นระบบการก่อสร้างแบบ CONVENTIONAL คือระบบการก่อสร้างแบบก่อวางระบบนี้ จะมีความแข็งแรงโดยไม่ต้องมีความกังวลเรื่องรอยต่อโครงสร้างเหมือนระบบงานก่อสร้างในรูปแบบอื่น บริษัทฯ ยังพัฒนาทีมควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนอย่างใกล้ชิดตั้งแต่เริ่มจนแล้วเสร็จส่งมอบงานแก่ลูกค้า และมีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายช่วยรับฟังความคิดเห็นของลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาอย่างต่อเนื่องภายหลังจากการส่งมอบงาน บริษัทฯ มีนโยบายการให้บริการหลังการขายอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจและได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า

กลยุทธ์ด้านต้นทุน

บริษัทฯ มุ่งเน้นการควบคุมราคาต้นทุนสำหรับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และให้ราคาของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่ การวิจัยพัฒนา เลือกแบบบ้านที่เหมาะสม การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน แต่ราคาคู่แข่งที่ต่ำและมีต้นทุนที่เหมาะสม

กลยุทธ์ด้านการตลาด

บริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์การตลาด และ การขาย โดยเน้นใช้ออนไลน์ ผ่านช่องทางวิดีโอคอล (VDO CALL) การไลฟ์เฟสบุ๊ก (FACEBOOK LIVE) หรือรับชมบ้านเสมือนจริง แบบ 360 องศา (VIRTUAL TOUR) เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ต้องการเข้าชมโครงการบริษัทฯ ทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้มากที่สุด และมีการสำรวจกลุ่มลูกค้าทั้งในด้านความต้องการ พฤติกรรมของลูกค้า ทิศทางของตลาด อสังหาริมทรัพย์ การเดินทาง และสาเหตุในการเลือกซื้อจากกลุ่มลูกค้าเดิมของโครงการเพื่อเก็บเป็นฐานข้อมูลในการเลือกใช้กลยุทธ์และสื่อทางการตลาดที่เหมาะสมเข้าใจและเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย สอดคล้องกับพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นการทำสื่อโฆษณาออนไลน์ในรูปแบบต่างๆ เว็บไซต์ของบริษัทฯ สื่อโซเชียลมีเดีย เฟสบุ๊ก (FACEBOOK) ไลน์ (LINE OFFICIAL ACCOUNT) ยูทิวบ์ (YOUTUBE) เว็บไซต์ อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ซึ่งยังอยู่ในสภาวะการณ์และค่านิยมของสังคมปัจจุบันไม่ว่าจะเป็นการทำสื่อโฆษณาออนไลน์เช่นเว็บไซต์ของบริษัท WWW.KCPROPERTY.CO.TH เฟสบุ๊ก ไลน์ เว็บไซต์ต่างๆ และสื่อโฆษณาออฟไลน์ ผ่านป้ายโฆษณา (BILLBOARD) การโฆษณาผ่านการบอกต่อของลูกค้า เช่น FRIEND GETS FRIENDS เพื่อให้ลูกค้าเดิมได้แนะนำให้ ลูกค้าใหม่ซื้อโครงการ เป็นต้น

กลยุทธ์ทางการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาที่เหมาะสม โดยจะมีการสำรวจสภาพตลาดบริเวณทำเลเป้าหมาย ทั้งราคา ไปรษณีย์สินค้าสภาพปัจจุบัน และอื่นๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับตลาดอย่างสม่ำเสมอและสร้างแรงจูงใจในการขายเพื่อให้ตอบสนองความกับต้องการบ้านของผู้ที่มีรายได้ทุกระดับ (กลุ่ม C ถึง C+ ผู้มีรายได้ต่อเดือน 30,000 - 70,000 บาท , กลุ่ม B ถึง B+ ผู้มีรายได้ต่อเดือน 70,000 - 100,000 บาท และกลุ่ม A ผู้มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 100,000 บาทขึ้นไป โดยตั้งราคาขายในระดับที่สามารถ แข่งขันได้ คำนึงถึงคุณภาพของสินค้า รวมถึงตั้งราคาที่สอดคล้องกับสภาวะต้นทุน ต่างๆ เน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์เป็นหลัก เพื่อให้ลูกค้าทั่วไปสามารถเป็นเจ้าของบ้านในพื้นที่

กลยุทธ์ทางการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาดเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและนำมาใช้แข่งขัน เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัทฯ โดยสร้างแรงจูงใจให้เกิดความต้องการของผลิตภัณฑ์การจดจำในสินค้าของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนั้นบริษัทฯ ใช้การโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ โดยสื่อหลักที่ใช้จะเป็น สื่อ OFFLINE การใช้ ตัวแทนขาย (AGENT) , การบอกต่อของลูกค้า (FRIEND GET FRIENDS) และป้ายโฆษณาต่างๆ สื่อ ONLINE เฟสบุ๊ค (FACE-BOOK), เว็บไซต์ (WEBSITE), ไลน์ (LINE), ตี๊กต็อก (TIK-TOK) เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูลลูกค้า หรือผู้มาเยี่ยมชมโครงการที่มีอยู่เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้โดยตรง

กลยุทธ์ ABOVE THE LINE (การตลาดผ่านสื่อที่เข้าถึงกลุ่มผู้ฟังในวงกว้าง): การซื้อและทำโฆษณาผ่านสื่อหลัก ได้แก่ สื่อออนไลน์ (WWW.KCPROPERTY.CO.TH) โซเชียลมีเดีย (FACEBOOK, YOUTUBE, LINE, TIKTOK) เพื่อสร้างการรับรู้ในตราสินค้าแก่ ผู้บริโภคในวงกว้างภายในระยะเวลาสั้นๆ อย่างรวดเร็วโดยใช้โฆษณาแนะนำสินค้าหรือบริการผ่านสื่อซึ่งเป็นการสื่อสารกับผู้บริโภค

กลยุทธ์ BELOW THE LINE (การตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายแบบเฉพาะเจาะจง): เป็นการสื่อสารสองทางกับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่มเฉพาะพื้นที่ที่มีจำนวนและขนาดจำกัด อาทิ การจัดกิจกรรมพิเศษทางการตลาด, การส่งเสริมการขาย, การจัดโรดโชว์สร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

กลยุทธ์ด้านการจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ จำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยทีมงานขายของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการจัดฝึกอบรมทีมงานขายอย่างต่อเนื่องเป็นประจำ และมีการกำหนดนโยบายและวางเป้าหมายยอดขายอย่างชัดเจนแต่ละโครงการจะมีทีมงานขายประมาณ 1-2 คน และมีการกำหนดค่านายหน้า 3-5 เปอร์เซ็นต์ เพื่อเพิ่มช่องทางในการจัดจำหน่ายและในการขายที่อยู่อาศัยแต่ละหลังในโครงการเพื่อเป็นแรงกระตุ้นแก่ทีมงานขายซึ่งทีมงานแต่ละคนจะถูกฝึกให้มีความรู้ความเข้าใจและเอาใจใส่ต่อลูกค้าแต่ละรายตั้งแต่การให้ข้อมูลพื้นฐานเริ่มแรกแก่ลูกค้าที่โทรศัพท์เข้ามาสอบถามขั้นตอนการจองซื้อและเซ็นสัญญาการเตรียมตัวและช่วยเหลือการจัดหาสินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงินการส่งมอบบ้านและการบริการหลังการขาย โดยแต่ละขั้นตอนจะมีการบันทึกไว้ในระบบเพื่อทำการปรับปรุงหรือวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของกลุ่มลูกค้าเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านการขายต่อไป นอกจากนี้บริษัทฯ มีการจัดกิจกรรมนำเสนอรายการส่งเสริมการขายที่โครงการและนอกสถานที่เป็นครั้งคราวตลอดจนการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์และโซเชียลมีเดียเพื่อกระตุ้นยอดขายหรือเป็นการเชิญลูกค้าให้เข้ามาเยี่ยมชมโครงการเพื่อดำเนินกิจกรรม การขายภายในโครงการต่อไป

กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ และยังเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อบริษัทฯ จึงมีบริการหลังการขายสำหรับลูกค้าผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ โดยมีการรับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับ ความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่ง และมีการรับประกัน โครงสร้างหลักของบ้านเป็นระยะเวลา 5 ปี เพื่อเป็นการสร้างความไว้วางใจให้แก่ลูกค้าทุกท่าน

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568

ท่ามกลางความท้าทายของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่กำลังเผชิญจุดเปลี่ยนครั้งสำคัญ จากรายงานของ DDPROPERTY ในช่วงต้นปี 2567 พบว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยระดับล่างที่มีราคา 1-3 ล้านบาท ซึ่งครองสัดส่วนถึง 30% ของตลาดทั้งหมด กำลังส่งสัญญาณอันตรายจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงถึง 40-50% สะท้อนให้เห็นถึงความเปราะบางของกำลังซื้อที่แท้จริงในตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่าง ข้อมูลจากเครดิตบูโรยิ่งตอกย้ำความน่ากังวลของสถานการณ์เมื่อพบว่าหนี้เสียจากสินเชื่อบ้านกำลังเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อระดับล่างที่เริ่มผ่อนบ้านไม่ไหว อันเนื่องมาจากค่าครองชีพที่พุ่งสูงขึ้นโดยประมาณ 60-70% ของหนี้ที่มีแนวโน้มจะกลายเป็นหนี้เสีย หรือคิดเป็นมูลค่าราว 1.2 แสนล้านบาท มาจากกลุ่มผู้กู้ที่ซื้อบ้านในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้น้อยถึงปานกลาง สะท้อนให้เห็นถึงความเสี่ยงที่อาจลุกลามเป็นปัญหาเชิงระบบได้หากไม่ได้รับการแก้ไขอย่างทันถ่วงที

รอ. มง สิ้นเชื่อโต 3% แต่ TTB ANALYTICS และ SCB EIC เตือน วิกฤตหนักสุดรอบ 10 ปี ช่วงกลางเดือนธันวาคม 2567 ในมุมมองของสถาบันการเงินเฉพาะกิจอย่างธนาคารอาคารสงเคราะห์(รอ.)ซึ่งมีการกิจหลักในการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับคนไทย กมลภพ วีระพล กรรมการผู้จัดการ เปิดเผยว่า ยอดปล่อยสินเชื่อใหม่ในปี 2567 จะปล่อยไม่ต่ำกว่า 2.3 แสนล้านบาท แม้จะลดลงจากปีก่อนหน้า 14% อันเนื่องมาจากเศรษฐกิจชะลอตัว คุณสมบัติของลูกหนี้ที่ด้อยลง และยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง แต่ธนาคารยังคงมองเห็นแสงสว่างในปี 2568 โดยคาดการณ์ว่ายอดสินเชื่อจะสามารถเติบโตได้ราว 3% หรือประมาณ 2.4-2.5 แสนล้านบาท ผ่านการให้บริการผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำและเงื่อนไขการผ่อนชำระที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม มุมมองจากสถาบันวิเคราะห์ชั้นนำกลับส่งสัญญาณที่น่ากังวลโดยTTBANALYTICSออกมาเดือนช่วงปลายเดือนตุลาคม 2567 ว่าตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบในปี 2568 จะเผชิญความท้าทายมากที่สุดในรอบ 10 ปี โดยเฉพาะปัญหาเชิงโครงสร้างที่ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเร็วกว่ากำลังซื้อสะท้อนจากตัวเลขหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ครึ่งปีแรกของปี 2567 ที่ปรับลดลงถึง 14.2% และหดตัวติดต่อกันถึง 6 ไตรมาส โดยคาดว่าแนวโน้มการหดตัวนี้จะยืดเยื้อไปถึง 8 ไตรมาสติดต่อกัน สอดคล้องกับมุมมองของ SCB EIC ที่คาดการณ์ว่าตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงต่างจังหวัด โดยระบุถึงปัจจัยกดดันสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ การฟื้นตัวที่ช้าของกำลังซื้อ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง-ล่าง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างที่ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะราคาที่ดินในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวอย่างภูเก็ต

(ที่มา : [HTTPS://THESTANDARD.CO/REAL-ESTATE-DIRECTION-2025/](https://thestandard.co/real-estate-direction-2025/))

กำลังซื้อที่ยังมีแนวโน้มซบเซา และหน่วยเสียขายสะสมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้การเปิดโครงการใหม่ในปี 2567-2568 ยังมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังมีแนวโน้มเปิดโครงการระดับราคาปานกลาง-บนเป็นหลักเพื่อนำกลุ่มกำลังซื้อที่มีศักยภาพ และหลีกเลี่ยงปัญหาการถูกปฏิเสธสินเชื่อหรือการยกเลิกการซื้อ นอกจากนี้การเปิดโครงการระดับราคา ปานกลาง-บน ยังช่วยให้ผู้ประกอบการสามารถรักษาอัตรากำไรได้ ท่ามกลางภาวะต้นทุนการก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งวัสดุก่อสร้าง แรงงาน และราคาที่ดิน ส่วนการเปิดโครงการระดับราคาปานกลาง-ล่างยังเป็นไปอย่างระมัดระวัง เน้นเฉพาะทำเลที่มีศักยภาพ และหันไประบายสินค้าคงเหลือมากขึ้นแทน ทั้งนี้ SCB EIC คาดว่า จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะหดตัวราว -28% YOY ในปี 2567 และหดตัวต่อเนื่องในอัตราที่ลดลงอีกราว -2% ถึง -4% YOY ในปี 2568 แม้อุปทานใหม่ในปี 2567-2568 จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบระดับราคาปานกลางขึ้นไปที่ยังต้องใช้ระยะเวลาดูดซับจากอุปสงค์ที่มีอยู่จำกัดส่วนในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง-ล่างที่แม้จะมีการเปิดโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง แต่ยังคงติดตามสถานการณ์การถูกปฏิเสธสินเชื่อหรือยกเลิกการซื้อ โดยเฉพาะในตลาดคอนโดมิเนียม ที่จะเป็อีกปัจจัยเสี่ยงที่ทำให้หน่วยที่อยู่อาศัยเสียขายสะสมเร่งตัว โดย SCB EIC คาดว่า หน่วยที่อยู่อาศัยเสียขายสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2567-2568 จะขยายตัวราวปีละ +2% ถึง +4% YOY

COMPETITIVE LANDSCAPE

ในระยะต่อไปการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยยังมีแนวโน้มเป็นไปอย่างเข้มข้นผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์ทั้งพัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวังตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้ออย่างตรงจุดขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติรวมถึงบริหารจัดการต้นทุนการพัฒนาโครงการอย่างมีประสิทธิภาพในระยะ 1-2 ปีข้างหน้าตลาดที่อยู่อาศัยยังต้องพึ่งพากำลังซื้อกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลาง-บนเป็นหลัก ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่กลุ่ม TOP8 ยังมีความได้เปรียบในการแข่งขันสูงจากปัจจัยด้านเงินทุนและสภาพคล่องที่สูงทำให้สามารถพัฒนาโครงการระดับราคาสูงจากระดับผู้มีรายได้ระดับปานกลาง-บนได้มากกว่านอกจากนี้ยังสามารถพัฒนาโครงการได้หลากหลายรูปแบบและหลายระดับราคา ทำให้มีโอกาสเข้าถึงความต้องการซื้อในตลาดที่ยังมีอยู่อย่างจำกัดได้อย่างทั่วถึงมากกว่าผู้ประกอบการรายกลางและเล็กที่ส่วนใหญ่ยังต้องเน้นการพัฒนาโครงการระดับราคาปานกลาง-ล่าง ซึ่งยังต้องเผชิญแรงกดดันจากกำลังซื้อที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เท่าที่ควร

SCB EIC มองว่า กลยุทธ์ที่ผู้ประกอบการควรเน้นให้ความสำคัญเพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันในระยะข้างหน้าคือ

พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง : หลีกเลี่ยงทำเลที่มีการแข่งขันรุนแรงหรือมีหน่วยเสียขายสะสมสูง รวมถึงควรกระจายพอร์ตโฟลิโอให้มีตัวเลือกที่อยู่อาศัยในหลากหลายระดับราคาเพื่อตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้หลากหลายกลุ่มเพิ่มโอกาสในการขายที่อยู่อาศัย รวมถึงยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากตลาดที่มีการแข่งขันรุนแรง

ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อแต่ละกลุ่มอย่างตรงจุด : โดยเน้นพัฒนาสินค้าและบริการ รวมถึงลด PAIN POINT ของผู้ซื้อผ่านการวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อรวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินเพิ่มสำหรับรูปแบบฟังก์ชันหรือบริการเสริมต่างๆที่แตกต่างจากโครงการทั่วไป โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ระดับรายได้ ช่วงอายุ และวิถีชีวิต เพื่อนำมาสู่การพัฒนาที่อยู่อาศัย การกำหนดราคา รวมถึงการทำการตลาดได้ตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น

ขยายตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติ: กำลังซื้อชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังคงอยู่ในระดับสูงโดยเฉพาะในกรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นกลางรวมถึงภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่ จะเป็นอีกทางเลือกในการสร้างรายได้ในช่วงที่กำลังซื้อในประเทศยังชะงัก

บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อรักษาอัตรากำไร : การนำเทคโนโลยีที่ช่วยลดขั้นตอนการก่อสร้าง ลดการใช้แรงงานรวมถึงการรักษาความสัมพันธ์และสร้างความร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้างและธุรกิจที่เกี่ยวข้องในซัพพลายเชนจะช่วยให้สามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นนอกจากนี้ผู้ประกอบการยังให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบ ESG โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม (ENVIRONMENT) ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่หันมาให้ความสำคัญกับที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น

ผู้ประกอบการจึงเริ่มให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น เช่น การกำหนดขั้นตอนและวิธีการก่อสร้างที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบ การใช้วัสดุก่อสร้างและเครื่องมือเครื่องจักรที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างไรก็ตามการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมในปัจจุบันยังจำกัดอยู่ในกลุ่มคอนโดมิเนียมเนื่องจากมีมาตรฐานระดับสากลและระดับประเทศรองรับ เช่น LEADERSHIP IN ENERGY & ENVIRONMENTAL DESIGN (LEED), WELL BUILDING STANDARD, อาคารเขียวตามมาตรฐาน THAI'S RATING OF ENERGY AND ENVIRONMENTAL SUSTAINABILITY (TREES)

แต่ในระยะต่อไปคาดว่าจะมีมาตรฐานรับรองที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งคาดว่าจะมีข้อกำหนดที่เข้มงวดขึ้น เช่น การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรหรือช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมการกำหนดสัดส่วนต้นไม้ยืนต้นต่อพื้นที่เปิดโล่งในโครงการ(โดยห้ามย้ายต้นไม้มาจากที่อื่น) ไปจนถึงการกำหนดให้ใช้พลังงานหมุนเวียน พลังงานทดแทน รวมถึงใช้แสงและลมจากธรรมชาติภายในที่อยู่อาศัย

นอกเหนือจากการนำเสนอฟังก์ชันการอยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ด้าน ESG โดยทั่วไปที่โครงการต่างๆ นำมาใช้บ้างแล้ว อย่างเช่น การติดตั้ง SOLAR ROOF, EV CHARGER และระบบ SMART HOME โดยท้ายที่สุดแล้ว การดำเนินธุรกิจตามกรอบแนวคิด ESG จะทำให้เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจทั้งการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับผู้ประกอบการช่วยประหยัดต้นทุนควบคู่กับการลดผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมได้อย่างยั่งยืนอีกด้วย

(ที่มา : [HTTPS://THESTANDARD.CO/MARKET-FOCUS-THAI-PROPERTY-67-68/](https://thestandard.co/market-focus-thai-property-67-68/))



เป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจอีก 3 ปี

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยมีนโยบายมุ่งเน้นการเติบโตของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง และการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อขายและอาคารให้เช่า ซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่ช่วยสร้างการเติบโตให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงความพร้อม ความสมบูรณ์แบบ และความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่คุ้มค่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาและสร้างสรรคบ้าน คุณภาพ โดยใส่ใจทุกรายละเอียด และให้ความสำคัญทุกจุดภายในบ้านภายใต้มาตรฐานของบริษัทฯ

แผนธุรกิจในอนาคตของบริษัทฯ









ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า	สถานะ	ระยะแผน		
				แผนระยะสั้น (ภายใน 1ปี)	แผนระยะกลาง (1-3ปี)	แผนระยะสั้นยาว (1-5ปี)
1	พัฒนาโครงการใหม่			2024	2024-2026	2024-2029
1.1	เร่งรัดพัฒนาโครงการ กรีน วิลเลจ (ชื่อโครงการเดิม กรีน คาเมล) เพื่อเป็น stock บ้านพร้อมขาย/โอน ในปี 2024	333 ล้านบาท	ได้รับการอนุมัติจากบอร์ดบริหาร	✓		
1.2	เตรียมแผนโครงการใหม่ เพื่อเป็น stock ในระยะยาว โดยทางกับพัฒนาธุรกิจได้มีการถ่วงถองโครงการ มีที่นำสนใจดังนี้					
	A : โครงการ Natural Ville zone E		อยู่ในขั้นตอนการศึกษา		✓	
	B : ที่ดินแปลงถนนวิริยะ (ถนนอุยกาย) ย่านพุทธมณฑล ฝั่งกรุงเทพฯ ตะวันตกเฉียงใต้		อยู่ในขั้นตอนการศึกษา		✓	
	C : โครงการสุวิทวงศ์ 3 เป็นการเพิ่มเฟสจากโครงการ สุวิทวงศ์ 2 เดิม		อยู่ในขั้นตอนการศึกษา		✓	
	D : ที่ดินแปลงปทุมธานี-สายใน ย่านชานเมืองปทุมธานี ฝั่งตะวันตกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ		อยู่ในขั้นตอนการศึกษา		✓	
1.3	ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการใหม่ กับทำเลใหม่ๆ ทำเลหัวเมืองหลักที่มีศักยภาพ อาทิ พัทยา ชลบุรี กูเก็ต รวมถึงศึกษาการพัฒนาโครงการแนวสูง ควบคู่กันไป		อยู่ในขั้นตอนการศึกษา			✓
2	มองหารธุรกิจที่เป็น Recurring income					
2.1	วางโครงสร้างทีมบริหาร และแผนการขยายพื้นที่อาคาร 48 Building (อาคารชวมิตร) เพื่อเป็นแหล่งรายได้ใหม่ของบริษัท	*คาดการณ์รายรับเริ่มต้นที่ 1 ล้านบาท/เดือน	คาดว่าจะพร้อมเข้าอยู่อาศัยสำหรับลูกค้าสำนักงานให้เข้าภายใน Q1/2024	✓		
2.2	นำที่ดินของบริษัท หรือ กองฟาร์กเกอร์ มาศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจท่องเที่ยวให้เช่า		อยู่ในขั้นตอนการศึกษา		✓	
3	เพิ่มรายได้จากสินทรัพย์ของบริษัท					
3.1	หาแนวทางระบาย stock บ้าน ที่ยังเป็น backlog และ รอการขาย ทั้งหมด		อยู่ในขั้นตอนดำเนินการ	✓		
3.2	หาแนวทางจัดการกับที่ดินของบริษัทที่มีข้อจำกัด ได้แก่ ที่ดินแปลงในซอยไทยรามัญ ที่ดินแปลง การ์เด็น โอบ โดยการตัดขายปล่อยเช่า หรือ นำมาพัฒนาเป็นบ้านสิ่งสร้างตามความเหมาะสม		อยู่ในขั้นตอนการวางแผน	✓		
4	มองหาความร่วมมือใหม่ๆ (Corapbollation) เพื่อเพิ่มยอดขาย และภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร					
4.1	ศึกษาความเป็นไปได้ในการ JV กับ Develop อีกรวม เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในตลาด		อยู่ในขั้นตอนการหารือ		✓	
4.2	Corap กับบริษัท ที่ไม่ได้อยู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ของธุรกิจยุคปัจจุบัน ที่ต้องมีฟาร์กเกอร์ เพื่อเพิ่มขีดในการแข่งขัน		อยู่ในขั้นตอนการศึกษา			✓

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) 
ชื่อย่อหลักทรัพย์	KC
ประเภทธุรกิจ	อสังหาริมทรัพย์
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทะเบียนนิติบุคคล	0107536001133
ทุนจดทะเบียน	ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 4,228,881,521.20 บาท ทุนชำระแล้วเป็นเงิน 3,183,720,689.10 บาท ชนิดของหุ้นสามัญ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.70
โทรศัพท์	02 276 5924
เว็บไซต์	WWW.KCPROPERTY.CO.TH
ผู้สอบบัญชี	 บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) หรือ (“บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ที่อยู่อาศัยใน รูปแบบโครงการบ้านจัดสรรได้แก่บ้านเดี่ยวทาวน์โฮมและอาคารให้เช่าซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโครงการทั้งในรูปแบบที่เป็นเจ้าของโครงการและเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มาร่วมทุนกับโครงการ โดยบริษัทฯ มีพัฒนาการและการปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าโครงการ เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ การออกแบบรูปลักษณ์และผังโครงการ อรรถประโยชน์การใช้สอย การเลือกและคัดสรรวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (PRECAST) ที่ระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วทันมาพสมผสานกับการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (CONVENTIONAL CONSTRUCTION) ที่มีความคงทน แข็งแกร่ง สามารถต่อเติมได้ และยังคงอยู่ในต้นทุนที่เหมาะสมโดยมีการควบคุมคุณภาพที่ดี และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำมาปรับปรุงและดำเนินการจำหน่าย

<p>บ้านเดี่ยว (SINGLE DETACHED HOUSE) ภายใต้แบรนด์</p> 	  
<p>อาคารพาณิชย์ (SHOP HOUSE) ภายใต้แบรนด์</p> 	
<p>อาคารให้เช่า 48/1 (BUILDING)</p> 	

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย แยกตามผลิตภัณฑ์หลักในปี 2565 - 2567 ซึ่งสามารถแยกได้ ดังนี้

ประเภทรายได้	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
1.1 บ้านเดี่ยว	174.17	87.53	200.64	94.17	38.64	65.28
1.2 อาคารพาณิชย์	-	-	-	-	7.18	-
1.3 ทาวน์โฮม	24.82	12.47	-	-	-	-
1.4 ที่ดิน (โครงการร่วมทุน)	-	-	0.83	0.39	6.49	10.97
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	198.99	96.50	201.47	94.56	52.31	88.39
2. รายได้อื่นๆ	7.21	3.50	11.59	5.44	6.87	11.61
รวมรายได้	206.17	100.00	213.06	100.00	59.18	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567 จำนวน 52.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 149.16 ล้านบาท ลดลงขั้นคิดเป็นร้อยละ 14.04 จากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 201.47 ล้านบาทในปี 2566

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัทฯ เป็นโครงการแนวราบรายได้จากการขายส่วนใหญ่เป็นการขายในโครงการเช่นเดียวกับปีก่อน

รายได้อื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้อื่น ปี 2567 จำนวน 6.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.72 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 40.72 จากรายได้อื่นจำนวน 11.59 ล้านบาทในปี 2566 รายได้อื่นส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการรับบริหารโครงการ โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจากการเรียกเก็บค่าบริการตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

- โครงการเค.ซี สุวินทวงศ์ 2 อาคารพาณิชย์ ราคาเฉลี่ย 3.5 - 5 ล้านบาท ฟังก์ชัน ตอบโจทย์ธุรกิจและการอยู่อาศัย ลูกค้ากลุ่มอายุ 25 - 60 ปี GEN X, GEN Y GEN Z อาชีพเจ้าของธุรกิจ สตาร์ทอัพ ธุรกิจออนไลน์ รายได้ (INCOME) 45,000- 60,000 บาท/เดือน ขึ้นไป และการใช้ชีวิต (LIFE STYLE) ชอบค้าขาย ทำธุรกิจหลายอย่าง สื่อที่ใช้ WEBSITE , FACEBOOK , LINE , TIKTOK , IG , GOOGLE

- โครงการเค.ซี เนเชอรัล วิลล บังนา - เทพารักษ์ ลักษณะบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ราคา 8 ล้านบาท ขนาดกลางขึ้นไป ใกล้เคียงธรรมชาติ เดินทางสะดวกใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ติดถนนใหญ่ เน้นออกแบบให้เหมาะสมกับกลุ่มอายุ 35 - 55 ปี GEN Y, X อาชีพเจ้าของกิจการ นักลงทุน ผู้บริหารระดับสูง รายได้ (INCOME) ขั้นต่ำ 400,000 บาท/เดือน ขึ้นไป และการใช้ชีวิต (LIFE STYLE) สำหรับครอบครัว ขนาดกลางขึ้นไป ซึ่งอาจจะมีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วยเดินทางสะดวก รันทกาแพ ไฟท์สที่ลูก ชอบทำกิจกรรมกับครอบครัวอยู่ที่บ้าน แต่งบ้าน ดูแลสุขภาพทำงานที่บ้านและที่ทำงาน นิิตยสารเฉพาะทาง FACEBOOK, LINE, GOOGLE , WEBSITE

- โครงการอาคารเช่า 48/1

ลักษณะเป็นอาคารให้เช่าสูง 12 ชั้น บนถนนลาดพร้าว การเดินทางสะดวกติดกับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ราคาให้เช่า 650-900 บาท /ตร.ม. โดยกลุ่มลูกค้าจะเป็นบริษัทที่ต้องการพื้นที่เช่าบริเวณลาดพร้าว รัชดาภิเษก รามคำแหง เป็นต้น เป็นธุรกิจขนาดเล็กไปจนถึงขนาดใหญ่ เนื่องจากทำเลการเดินทางของอาคาร 48 เชื่อมต่อได้หลายเส้นทาง โดยกลยุทธ์ทางการตลาดคือใช้สื่อออนไลน์ช่องทางต่างๆ และใช้ AGENT การหาลูกค้าเป็นหลัก

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆจะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบและสิ่งแวดล้อม ซึ่ง ออกโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 โดยภายใต้ประกาศดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัทฯ ที่มีการ จัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินแปลง ย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอในขั้นตอน ของการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและก่อนเริ่มการก่อสร้างจะต้องยื่นรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การพัฒนาโครงการที่มีขนาดที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 500 แปลงหรือมีขนาดพื้นที่ ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ในปัจจุบันจะจัดอยู่ในกลุ่มนี้ เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นถึงผลเสียของการพัฒนาโครงการแนวราบ ที่มีขนาดใหญ่เกิน 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกิน 100 ไร่ขึ้นไป จะ ส่งผลกระทบต่อบริเวณข้างเคียงและการอยู่อาศัยในภาพรวมอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระบบการ จัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญคือ ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบ ทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการทำบำบัดน้ำเสียในบ้านแต่ละ หลัง ที่บริษัทสร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อพักเพื่อให้สามารถตรวจสอบ ว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะและไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม



PROPERTY

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรในลักษณะโครงการบ้านจัดสรรแถมรถเป็นหลักโครงการในอดีตที่บริษัทฯ พัฒนาและดำเนินการเปิดโครงการไปแล้ว จำนวน 12 โครงการ รวมมูลค่า 11,547.84 ล้านบาท (โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม) โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการปรากฏ คณิตตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ปีที่ปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่าโครงการ	
								ยุติ	มูลค่า (ลบ.)
1	เคซี.เคทีว โฮม A-E	เขตสะพานสูง	โฮม A (2545) โฮม B (2546) โฮม C (2545) โฮม E (2548)	2547 2551 2554 2560	SDH	A	4.33	237	1,038.00
2	เคซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	โฮม A (2547) โฮม C (2550) โฮม D (2550)	2559 2559 2556	SDH	B ถึง B+	3.50	165	578.00
3	เคซี.รามอินทรา 8	เขตคลองสามวา	2545	n/a	TH	C ถึง C+	0.89	995	886.00
4	เคซี.การ์เดนโฮม 19	เขตคลองสามวา	2546	2559	SDH	B ถึง B+	2.35	111	304.00
5	เคซี.เมเจอร์วิลล์ ร่มเกล้า 1,2 *	เขตมีนบุรี	2547	n/a	SDH	A	4.33	443	1,918.00
6	เคซี.พาร์ควิลล์ 3*	เขตคลองสามวา	2546	n/a	SDH	B ถึง B+	2.20	258	568.00
7	เคซี.กรีนวิลล์ 1 (อเวจี ของจอก)	เขตหนองจอก	2546	n/a	SDH	B ถึง B+	1.65	262	432.00
8	เคซี.เมเจอร์วิลล์ รามคำแหง*	รามคำแหง	2548	n/a	SDH	A	4.40	124	591.00
9	เคซี.คัสเตอร์ รามอินทรา-ชาพฤกษ์	รามอินทรา	เฟส 1 (2549) เฟส 4 (2560)	2555 2564	TH	C ถึง C+	0.95	1,802	1,707.00

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ปีที่ปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	
							ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)
10	เค.ซี.เนเจอร์ลิสตี้ รามคำแหง	รามคำแหง	2550	n/a	SDH	A	5.40	208 1,123.00
11	เค.ซี.เนเจอร์ลิสตี้ รามคำแหง (เฟส2)	รามคำแหง	2554	n/a	TH	B ถึง B+	1.95	347 896.00
12	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (เฟส1)	สุวินทวงศ์	2550	2558	SDH	C ถึง C+	1.54	295 412.84

หมายเหตุ : 1) SDH คือบ้านเดี่ยว, SEM คือบ้านแฝด, TH คือทาวน์โฮม, VI คือ คันทันเต่า
2) A คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนมากกว่า 100,000 บาท/เดือน B ถึง B+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 70,000 บาท/เดือน ถึง 100,000 บาท/เดือน C ถึง C+ คือกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ต่อครัวเรือนตั้งแต่ 30,000 บาท/เดือน ถึง 70,000 บาท/เดือน
3) N/A คือ ไม่ทราบข้อมูล เนื่องจากบริษัทฯ ยังไม่โครงการ ให้ในบริษัท เอเอส โฮสเทล จำกัด เมื่อปี พ.ศ.2558

ภาพเหล่านี้จะแสดงสถานะโครงการตาม

1. เนื่องจากโครงการขนาดใหญ่ทำให้ต้องใช้เวลาในการเปิดโครงการที่นานกว่าปกติ
2. กรณีที่บริษัทฯ มีลูกค้าในโครงการที่สนใจช่วยเรื่องทางการเงิน ส่งผลให้ต้องซื้อสินค้ามาแต่ไม่สามารถดูแลลูกค้าได้ทั้งหมดจึงกลายเป็นบ้านตามสภาพ ซึ่งทำให้ลูกค้าต้องการขายเพิ่มโครงการ ได้แก่ เค.ซี.เดอะไฮม์ เอ.ซี.ดี.เค.ซี.คาร์ตันโฮม 19 เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2 (เฟส1)

2. ธุรกิจรับจ้างสร้างบ้านและรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร

ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา บริษัทไม่มีรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและรายได้จากการบริหารโครงการ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทฯ จึงได้เลิกดำเนินธุรกิจรับจ้างสร้างบ้านและรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ขายแล้วแต่รอโอนกรรมสิทธิ์)

ตารางแสดงจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงการ	เดือน/ปีที่ขาย	เดือน/ปีที่คาดว่าจะโอน	จำนวนขายแล้วรอโอน (ยูนิต)	มูลค่า (ล้านบาท)
เค.ซี.เบเชอร์วิลล์ (บางนา-เทพารักษ์)	-	-	0	0
เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	ม.ค.67	เม.ษ.68	1	3.59
รวม			1	3.59

(1) รายละเอียดโครงการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อโครงการ	เงินชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 3-6 เดือน		ค้างชำระ 6-9 เดือน	
	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท
1. เค.ซี.สุรินทร์ 2	1	74,000	-	210,000	-	-	1	74,000
2. แพทพอร์ม ออคิดพาร์ค	-	-	-	101,000	-	-	-	-

(2) รายละเอียดค้างชำระสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อโครงการ	เงินชำระสะสม		ค้างชำระ 1-3 เดือน		ค้างชำระ 4-6 เดือน		ค้างชำระ 7-9 เดือน	
	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท	จำนวนราย	บาท
1. เค.ซี.สุรินทร์ 2	1	74,000	-	210,000	-	-	1	74,000
2. แพทพอร์ม ออคิดพาร์ค	-	-	-	101,000	-	-	-	-

หมายเหตุ: ตัวเลขแสดงมูลค่าการลงบัญชี หรือการชำระเงิน ตามตารางข้างต้น เป็นตัวเลข ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ภายหลังสิ้นสุดตามแผนการเงินตรงของอเมริกา สอนบรูซ ดี โอ อิมคอร์ปอเรชั่น จำกัด

การจัดการผลิตภัณฑืและดำเนินการ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ ประกอบด้วย ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การดำเนินการจัดซื้อที่ดินเขียนแบบโครงการ การยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การถมดินและการพัฒนาสาธารณูปโภคเบื้องต้น การสร้างสำนักงานขาย และบ้านตัวอย่างและบ้านเสร็จก่อนขาย (จำนวนหนึ่ง) การเปิดตัวโครงการเพื่อจองขายและทำสัญญาภายหลังจากบ้านตัวอย่างเสร็จพร้อมเข้าชม การก่อสร้างการตรวจสอบคุณภาพบ้าน การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบบ้านแก่ลูกค้า และการบริการหลังการขาย การจัดซื้อที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ การจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดินเพื่อทำโครงการล่วงหน้าประมาณ 2 ปี แต่จะไม่หาซื้อที่ดินไว้เกินความจำเป็นเพราะมีภาระดอกเบี้ยเป็นต้นทุนที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ ปัจจัยการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางแนวโน้มการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางการพัฒนา

ฝ่ายพัฒนารธุรกิจ(BUSINESSDEVELOPMENT)ของบริษัทฯเป็นผู้รับผิดชอบในการสรรหาและคัดเลือกความเหมาะสมของที่ดิน โดยเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการและทำการศึกษา ประกอบด้วยเส้นทาง ผังสี การคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน ข้อมูลด้านการตลาด ตลอดจนข้อบังคับทางกฎหมายต่างๆ เพื่อทำเป็นรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยมีการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย การวิเคราะห์โครงการของคู่แข่ง ออกแบบร่างโครงการ ทั้งวางผังโครงการและรูปแบบบ้านที่เหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างคุ้มค่า จัดทำประมาณการต้นทุนการก่อสร้างจากผังโครงการที่กำหนดประมาณการยอดขายโดยใช้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาด เพื่อเพิ่มความแม่นยำในการคาดการณ์และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดปัจจุบันและจัดทำเป็นสรุปรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (FEASIBILITY STUDY REPORT) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อตัดสินใจลงทุนซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทฯ อาจซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือติดต่อผ่านนายหน้าที่มีความน่าเชื่อถือ หรือติดต่อซื้อที่ดินขายทอดตลาดผ่านสถาบันการเงินในราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาดราคาประเมินของทางราชการและทำรายงานราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

- การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑืเป็นอย่างมาก เพื่อให้บ้านมีคุณภาพและมาตรฐานที่ดี และสม่ำเสมอ การจัดซื้อของบริษัทฯ มีขั้นตอนการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่โปร่งใสเพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมที่สุด บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดหาวัสดุก่อสร้างหลัก ได้แก่ เหล็ก ไม้ และปูนคอนกรีต โดยบริษัทฯ เอง และจ้างผู้รับเหมา ก่อสร้าง ในส่วนของแรงงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าวัสดุหลักที่ใช้มีคุณภาพดีครบถ้วนเท่าเทียมกันทั้งโครงการสำหรับส่วนงานระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาสีบ้าน บริษัทฯ จะใช้วิธีจ้างเหมาค่าแรงรวมค่าวัสดุเป็นรายหลังเนื่องจากระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาสีบ้าน สามารถตรวจสอบและควบคุมคุณภาพได้ง่ายเพราะมีเครื่องหมายการค้าของผลิตภัณฑืชัดเจนประทับกับตัวสินค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมาก ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (ECONOMY OF SCALE) นอกจากนี้ยังมีแผนรองรับความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุมโดยการทำ สัญญาระยะยาวเพื่อบริหาร ความเสี่ยงด้านต้นทุน และกำหนดผู้รับผิดชอบในการดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าในแต่ละหมวดที่สำคัญอย่างใกล้ชิด

- การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดีเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจบริษัทฯ มีข้อระบุมมาตรฐานผู้รับเหมาโดยพิจารณาผู้รับเหมาที่ผ่านมาตรฐานและคุณสมบัติเบื้องต้นประกอบด้วยความสามารถของผู้รับเหมาในการดำเนินงานภายใต้กรอบระยะเวลาและงบประมาณและมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม บริษัทฯ มีผู้รับเหมารายย่อยดำเนินการหลายรายซึ่งทำให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับแผนการก่อสร้างให้ตอบสนององสภาวะการณ์ของตลาดที่เปลี่ยนแปลงทั้งนี้การก่อสร้างจะถูกควบคุมโดยทีมวิศวกรของบริษัทฯ ที่ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาจนกว่าจะสร้างเสร็จเรียบร้อยผ่านการตรวจคุณภาพตามข้อกำหนด และส่งมอบให้ผู้ซื้อต่อไป

- เทคโนโลยีการก่อสร้าง

บริษัทฯ มีประสบการณ์และความชำนาญในการผสมผสานเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (PRECAST) ที่ลดต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง เข้ากับข้อดีของก่อสร้างในแบบดั้งเดิม (CONVENTIONAL CONSTRUCTION) ที่มีความแข็งแรง อายุการใช้งานยาวนานสามารถต่อเติมบ้านได้ในอนาคตโดยบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนคุณภาพมาตรฐานฝีมือแรงงานและระยะเวลาการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งก่อให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดต่อผู้บริโภคเมื่อเทียบกับผลิตภัณฑืของคู่แข่งอื่นๆ ในปัจจุบัน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

การประเมินทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (MARKET APPROACH) สำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดและวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (COST APPROACH) สำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
ทรัพย์สินได้กรรมสิทธิ์ของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย						
1. เค.ซี. สุวิณหงส์ 2	หมู่บ้านจัดสรร	1-2-77	56.23	72.71 (SI)	ไม่มี	
2. เค.ซี. คลัสเตอร์ มิติดใหม่	หมู่บ้านจัดสรร	6-0-71.6	27.02	42.73 (SI)	ไม่มี	
3. เค.ซี. คลัสเตอร์ รามอินทรา - ซาฟารี (โครงการ 7 เฟส 4)	หมู่บ้านจัดสรร	0-1-66	4.18	4.18 (SI)	ไม่มี	
4. ที่ดินโครงการ เค.ซี. เนชอรัลวิลล์ บางนา - เทพารักษ์ (โซน C)	หมู่บ้านจัดสรร	1-1-75	27.84	38.30 (SI)	ไม่มี	
5. แพลทฟอร์ม ออคิลด์ พาร์ค	หมู่บ้านจัดสรร	0-0-79.6	2.66	5.84 (SI)	ไม่มี	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย						
1. ที่ดินโครงการ เค.ซี. เนชอรัลวิลล์ บางนา - เทพารักษ์ (โซน D)	อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	34-2-46	75.01	207.69 (A)	จำนวน	75.01
2. ที่ดินโครงการ เค.ซี. การ์เด้น 1	อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	78-1-38.3	182.51	296.673 (A)	จำนวน	182.51
ที่ดินรอการพัฒนา						
1. เค.ซี. คลัสเตอร์ มิติดใหม่	ที่ดินรอการพัฒนา	3-2-90	10.05	12.67 (SI)	ไม่มี	
2. ที่ดินโรจนะ จ.อยุธยา	ที่ดินรอการพัฒนา	13-0-0	13.00	13.00 (SI)	ไม่มี	13
3. ที่ดินโครงการ เค.ซี. กรีนวิลล์ 2 มิตรไมตรี	ที่ดินรอการพัฒนา	83-2-71	88.77	135.07 (F)	ไม่มี	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
1. เค.ซี. กรีนคาเนล ประชาสำราญ	ที่ดิน	38-1-55	78.36	82.53 (SI)	ไม่มี	
ทรัพย์สิน - สิทธิการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่าของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
1. อาคาร 48 ถนนลาดพร้าว กรุงเทพฯ	สิทธิการใช้อาคารเช่า และงานระหว่างทำส่วนปรับปรุงสิทธิการใช้อาคารเช่า		243.08	426.00 (SI)*****	ไม่มี	

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ราคาประเมิน (ล้านบาท)*	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย (บจก.ไบเคิร์น สตริก)						
1. ที่ดินทะเลสาบโครงการ เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	ที่ดินรอการพัฒนา	18-2-55	-	37.27 (G)**	ไม่มี	

หมายเหตุ : 1) ราคาประเมิน (G) - ประเมินโดยกรมธนารักษ์ ; (A) - ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด ; (S) - ประเมินโดยบริษัท ศศิกักดี จำกัด ; (SI) - ประเมินโดยบริษัท ซีนีฟ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด **ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ***ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ****ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 *****ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ; (F) - ประเมินโดยบริษัท ฟิวเจอร์ แอฟไพร์ซัล จำกัด ****ราคาประเมิน ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 *****ราคาประเมิน ณ วันที่ 23 กันยายน 2565

รายนามผู้ประเมินทรัพย์สิน

บริษัท	ชื่อผู้ควบคุมการปฏิบัติงานหรือผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์
บริษัท ศศิกักดี จำกัด	นายทัตภณ เกิดเกียรติขจร	เพื่อสาธารณะ
บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซัล จำกัด	นายวิเศษ น้อยตุม , นางสาวอรพร แสงเงิน	เพื่อใช้ภายในกิจการ
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย	เพื่อใช้ภายในกิจการ
บริษัท เวิลด์ แวลูเอชั่น จำกัด	นายยุทธพร อ่อนละมูล	เพื่อสาธารณะ
บริษัท ฟิวเจอร์ แอฟไพร์ซัล จำกัด	นายธรรมรัตน์ เอื้อกมลเกษม	เพื่อทราบมูลค่าตลาด

สัญญาเช่าระยะยาว – สัญญาเช่าอาคารสำนักงานเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ของบริษัทฯ

1. สัญญาเช่าอาคาร ลงวันที่ 1 เมษายน 2564 ระหว่างนางมะลิวรรณ ต้นดีสุวรรณกุล, นายอนันต์ชัย ต้นดีสุวรรณกุล (ผู้ให้เช่า) บริษัท เค.ซี.พีริอเพอรัล จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่ของบริษัท บริษัทฯตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร บริเวณพื้นที่ใช้สอย ชั้น 1 เนื้อที่รวม 240 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566 อัตราค่าเช่าเดือนละ 42,106 บาท สำหรับสัญญาเช่าระยะยาว 2 ฉบับข้างต้นสืบเนื่องจากเดิมบริษัทฯได้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานอาคารเลอคอนคอร์ด ชั้นที่ 19 ห้องที่ 1901 ตั้งอยู่เลขที่ 202 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 558 ตารางเมตร โดยชำระค่าเช่าและค่าบริการต่อเดือนจำนวนเดือนละ 351,540 บาท เพื่อประหยัดค่าใช้จ่ายอันเป็นค่าเช่าพื้นที่สำนักงานรวมถึงการบริหารจัดการ บริษัทฯ จึงตัดสินใจเช่าพื้นที่ใหม่ ตามสัญญาเช่าข้อ 1 และข้อ 2 เพื่อใช้เป็นที่สำหรับปฏิบัติงานของพนักงาน โดยได้จัดให้พนักงานที่ต้องปฏิบัติงานนอกสถานที่เช่น ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายสาธารณูปโภค ใช้พื้นที่เช่าตามสัญญาข้อ 2. ส่วนพนักงานที่ไม่ต้องปฏิบัติงานนอกสถานที่ให้ใช้พื้นที่เช่าตามสัญญาข้อ 1. ทั้งนี้สำหรับสัญญาข้อที่ 1. ที่ระยะเวลาของสัญญาเป็นจำนวน 1 ปี 11 เดือนนั้น เป็นการกำหนดระยะเวลาตามกำหนดเดิมของสัญญาเช่าพื้นที่ห้อง 1901

โดยเมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2566 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ยกเลิกสัญญานับนี้โดยปรากฏในบันทึกต่อกายสัญญาเช่าอาคาร (ครั้งที่ 2) ต่อมาได้ทำสัญญาเช่าอาคาร ลงวันที่ 1 กันยายน 2566 ระหว่างนางมะลิวรรณ ต้นดีสุวรรณกุล และนายอนันต์ชัย ต้นดีสุวรรณกุล (ผู้ให้เช่า) บริษัท เค.ซี.พีริอเพอรัล จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่สำนักงาน เพื่อประกอบธุรกิจ ตามระบุในหนังสือรับรองบริษัทของผู้เช่า

บริษัทฯ ตกลงเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร บริเวณพื้นที่ใช้สอย ชั้น 1 เนื้อที่รวม 240 ตารางเมตร

กำหนดระยะเวลาเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2566 แต่ไม่เกินวันที่ 31 มีนาคม 2567 อัตราค่าเช่าเดือนละ 42,106 บาท รวมภาษีหัก ณ ที่จ่าย

ต่อมาวันที่ 31 มีนาคม 2567 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำบันทึกต่อกายสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ครั้งที่ 1) ยายกำหนดระยะเวลาตามสัญญาออกอีกไปอีก 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567

วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำบันทึกต่อกายสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ครั้งที่ 2) ยายกำหนดระยะเวลาตามสัญญาออกอีกไปอีก 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2567

วันที่ 1 สิงหาคม 2567 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำบันทึกต่อกายสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคาร เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ครั้งที่ 3) ยายกำหนดระยะเวลาตามสัญญาออกอีกไปอีก 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2567

และวันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทำบันทึกต่อกายสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารเลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ครั้งที่ 4) ยายกำหนดระยะเวลาตามสัญญาออกอีกไปอีก 3 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2568

อนึ่ง คู่สัญญาทั้ง 2 ราย ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ แต่อย่างใด

2. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์ ระหว่าง นางสาววันทนา อภิธิริกุลชัย (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท แลนด์ซี้ดีเรียลเอสเตท จำกัด (ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้ให้ความยินยอม) บริษัท เค.ซี.พีริอเพอรัล จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่สำนักงาน เพื่อประกอบธุรกิจ ตามระบุในหนังสือรับรองบริษัทของผู้เช่า และนำมาประกอบการให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้

บริษัทฯ ตกลงเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์ อาคารชวมิตร สูง 12 ชั้น เลขที่ 1500/2 ซอยลาดพร้าว 48/1 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น 8,619.53 ตารางเมตร

กำหนดระยะเวลาเช่า 10 ปี (ต่ออายุสัญญาได้ 1 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2575 โดยไม่มีเงินกินเปล่า อัตราค่าเช่า 500,000 บาทต่อเดือน ผู้ให้เช่าตกลงยกเว้นค่าเช่าที่ดินและอาคารให้เป็นเวลา 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 (เนื่องจากผู้เช่าต้องใช้เวลาในการปรับปรุงที่ดินและอาคารให้อยู่ในสภาพดีใช้การได้) เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,000,000 บาท

อนึ่ง คู่สัญญาทั้ง 2 ราย ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ แต่อย่างใด

วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ รวม 13 โครงการ และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตและทรัพย์สินอื่นๆ รวมมูลค่าตามบัญชี รวมทั้งสิ้น 830.07 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

ทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
ส่วนปรับปรุง + งานระหว่างตกแต่ง	KC	0.01	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือเครื่องใช้	KC	1.48	ไม่มี
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	KC	0.32	ไม่มี
ยานพาหนะ	KC	1.05	ไม่มี
ต้นทุนโครงการรอการขายทรัพย์สินเพื่อขาย	KC	117.92	ไม่มี
ที่ดินรอการพัฒนา	KC	111.83	ไม่มี
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*	KC	321.44	ไม่มี
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	KC	257.52	มี
รวม		811.57	

* อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 243.08 ล้านบาท เป็นทรัพย์สิน-สิทธิการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่าของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

นโยบายการลงทุนและการบริหารงานในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ตามแต่ละประเภทของธุรกิจนั้นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาทถ้วน (ชำระแล้ว) โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินความต้องการในขณะนั้นแต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2566 บริษัทฯ มีแผนจะขยายธุรกิจของบริษัทย่อย แต่ไม่ มีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ย่อยมีกรรมการ 3 คนดังต่อไปนี้

- 1) นายอมรศักดิ์ วัชรภูวพัฒน์พงศ์

ปัจจัยความเสี่ยงและการบริหารจัดการความเสี่ยง



บริษัท เค.ซี.พีรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อการบรรลุเป้าหมายให้กับผู้มีส่วนได้เสียและลดความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ศึกษาและนำกรอบ COSO ERM 2017 มาประยุกต์ให้เข้ากับบริบทของบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่มุ่งพัฒนาให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมทุกกิจกรรมทางธุรกิจ และผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมการทำงานในองค์กร

บริษัทฯ กำหนดให้มีการทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องโดยคำนึงถึงปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกพิจารณาโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและผลกระทบของความเสี่ยงที่มีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อประเมินความเสี่ยงและระบุความเสี่ยงที่สำคัญของ บริษัทฯ แล้วกำหนดมาตรการจัดการที่เหมาะสมเพื่อกำกับดูแลและควบคุมความเสี่ยงด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงสำคัญที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจมีดังนี้

ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (STRATEGIC RISK : S)

จากวิสัยทัศน์ 4 ข้อ คือ

1. มุ่งคิดค้นและพัฒนานวัตกรรม สินค้าและบริการเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและสังคมที่ดีขึ้น
2. มุ่งสร้างวัฒนธรรมองค์กรและวิธีการทำงานรูปแบบใหม่ที่มีธรรมาภิบาล มีความคล่องตัวรวดเร็ว และสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตวิถีใหม่ (NEW NORMAL)
3. มุ่งพัฒนาสังคมคุณภาพที่น่าอยู่ สะดวก ปลอดภัย และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
4. มุ่งดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยให้ความสำคัญต่อสังคม คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน โดยบริษัทมุ่งมั่นนำเทคโนโลยีมาพัฒนาสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิต เพื่อความพอใจสูงสุดของลูกค้า พร้อมขับเคลื่อนธุรกิจและสังคมให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องด้านแผนกลยุทธ์ของ บริษัทประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทยและความไม่แน่นอนทางการเมือง

ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน รายได้ไม่มั่นคงและการเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ทำให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีภาวะการถดถอยที่รุนแรง ผู้ประกอบการต่างก็มีการนำกลยุทธ์การตลาดหลากหลายรูปแบบมาใช้อย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นยอดขาย อสังหาริมทรัพย์ทำให้เกิดการแข็งขันที่รุนแรง บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง (ลดความเสี่ยง, ยอมรับความเสี่ยง) ดังนี้

- บริษัทมีการเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนสำหรับกิจการภายในบริษัท
- บริษัทมีการทยอยชำระหนี้ที่มีดอกเบี้ยสูงเพื่อลดภาระดอกเบี้ย เช่น หนี้ HIGH - NET WORTH

2. ความเสี่ยงจากการบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- กำหนดให้มีการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจความต้องการตลาดรวมถึงราคาขายที่เหมาะสม
- เพิ่มนวัตกรรมรูปแบบของสินค้าให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า เช่น การนำ SOLAR ROOF มาใช้กับบ้าน / อาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัท

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (OPERATION RISK : O)

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องด้านการปฏิบัติการ ของบริษัท ประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงด้านการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและการทำธุรกรรมรูปแบบใหม่

โดยปัจจุบันเทคโนโลยีมีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งการปรับตัวของบริษัทเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญต่อการประสบความสำเร็จ บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- พัฒนาบุคลากรของบริษัทเพื่อเพิ่มพูนความรู้และทักษะในการใช้งานเทคโนโลยีสมัยใหม่
- ปรับรูปแบบและวิธีการทำงาน ให้มีความทันสมัยมากขึ้น เช่น การให้พนักงานขายพหุบาทผ่านระบบออนไลน์, การจัดประชุมออนไลน์ เป็นต้น

2. ความเสี่ยงในการบริหารทรัพยากรบุคคล

ทรัพยากรบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้องค์กรประสบความสำเร็จ โดยบริษัทมีวัตถุประสงค์ในการบริหารทรัพยากรบุคคลให้มีจำนวนที่เหมาะสมมีความรู้ความสามารถพร้อมทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีให้กับบริษัท ซึ่งปัจจุบันมีการแข่งขันสูงในตลาดแรงงานคุณภาพทำให้บริษัทพิจารณาเรื่องการสรรหาและการรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพเป็นความเสี่ยงที่สำคัญ โดยบริษัทมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ได้แก่

- การสรรหาบุคลากรที่มีคุณภาพจากช่องทางต่าง ๆ
- การกำหนดตำแหน่งงานสำคัญ (KEY POSITION) ของฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับผู้สืบทอดตำแหน่ง (SUCCESSOR) ซึ่งจะช่วยให้ฝ่ายงานนั้นสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง เมื่อตำแหน่งงานสำคัญเกิดว่างขึ้นไม่ว่าจะจากการเกษียณอายุหรือจากการลาออกของพนักงานในตำแหน่งนั้น
- การพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากรโดยการส่งพนักงานเข้ารับการอบรมเพิ่มความรู้และพัฒนาทักษะอย่างสม่ำเสมอเป็นต้น
- จัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ต่อเนื่องระหว่างพนักงานกับบริษัท เช่น กิจกรรมงานเลี้ยงสังสรรค์ปีใหม่ เป็นต้น
- ส่งเสริมให้มีสวัสดิการดูแลสุขภาพของพนักงาน

3. ความเสี่ยงจากภัยคุกคามด้านไซเบอร์ (CYBER SECURITY RISK)

ความเสี่ยงด้านการกู้คืนระบบไม่สามารถทำได้ทันเวลาปัจจุบันบริษัทมีการพึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้นทำให้อาจถูกโจรกรรมข้อมูลและถูกโจมตีทางไซเบอร์(CYBER-ATTACK) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือชื่อเสียงของบริษัทได้ บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- ด้านความปลอดภัยของระบบ บริษัทได้พัฒนาและปรับปรุงระบบคอมพิวเตอร์ ทั้ง HARDWARE, SOFTWARE และระบบเครือข่ายอย่างต่อเนื่อง มีการปรับปรุงระบบความปลอดภัยให้ทันสมัยเพื่อป้องกันภัยจากการโจมตีในรูปแบบใหม่
- ด้านบุคลากร บริษัทมีการให้ความรู้และสร้างความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ผ่านการสื่อสารด้วยช่องทางต่าง ๆ เช่น การให้ความรู้หรือข้อมูลข่าวสารผ่าน LINE กลุ่มของบริษัท, บอร์ดประชาสัมพันธ์ เป็นต้น
- ด้านการรับมือเมื่อเกิดเหตุ มีการจัดทำแผนกู้คืนระบบและข้อมูล (DISASTER RECOVERY PLAN - DRP) ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและระบบเทคโนโลยีที่ใช้ในปัจจุบัน

ความเสี่ยงด้านการเงิน (FINANCIAL RISK : F)

บริษัทมีการดำเนินนโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังในการใช้เงินทุนมีการวิเคราะห์การลงทุนโดยละเอียดรอบคอบในทุกๆ โครงการ เพื่อนำเสนอโครงการที่มีศักยภาพเข้าสู่การพิจารณากลั่นกรองจากคณะกรรมการบริหารก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องด้านเงินของบริษัท ประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางของลูกบ้าน / หนี้สูญ

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดบุคลากรที่รับผิดชอบติดตามการชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางของลูกบ้านที่ชัดเจน
- สร้างแรงจูงใจในการชำระเงิน
- ประชาสัมพันธ์ / ชี้แจงเชิญชวนให้ชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- เพิ่มช่องทางการชำระเงิน
- เพิ่มบทลงโทษ ได้แก่ การฟ้องร้อง

2. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- เจรจากับเจ้าหนี้เพื่อขอแบ่งชำระเป็นงวด
- นำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจำหน่ายเพื่อชำระหนี้

ความเสี่ยงด้านการรายงาน (REPORT RISK : R)

1. รายงานทางบัญชีและการเงิน ปิดไม่ทันตามกำหนดเวลาของตลาดหลักทรัพย์ฯ และตามกำหนดเวลาของฝ่ายบริหาร

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- กำหนดแผนงานและผู้รับผิดชอบชัดเจน
- ติดตามความคืบหน้าโดยสม่ำเสมอ

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ (COMPLIANCE RISK : C)

บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สามารถเชื่อถือได้ มีความโปร่งใส และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย ซึ่งความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ได้แก่

1. พนักงานไม่ทราบกฎหมายที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือประกาศบังคับใช้ฉบับใหม่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดทำนโยบายของบริษัทที่สอดคล้องกับกฎหมายหรือ พ.ร.บ. ที่เปลี่ยนแปลงหรือออกใหม่
- ประชุมชี้แจงหรืออบรมให้ความรู้สร้างความตระหนักให้กับพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องและเคร่งครัด
- ติดตามและประเมินผลการรับรู้และรายงานผลโดยสม่ำเสมอ

2. ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากลูกบ้านหรือการเข้าใจผิดของลูกบ้านหรือสาธารณชนที่มีต่อบริษัท (การใช้ชื่อ KC ในการขายโครงการเก่าที่ยังคงใช้ชื่อ KC แต่ไม่ได้อยู่ในความรับผิดชอบของ KC แล้ว)

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- สร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อสาธารณชน ประชาสัมพันธ์ให้บุคคลภายนอกรับทราบถึงโครงการที่อยู่ในความรับผิดชอบดูแลเอง
- บริษัทมีทั้งหมดที่โครงการ
- จัดตั้งหน่วยงานเพื่อทำหน้าที่ดูแลบริการหลังการขาย สร้างความเชื่อมั่นและไว้ใจกับลูกบ้าน
 - ปรับมาใช้ MULTI BRAND STRATEGY ในการโปรโมทโครงการใหม่ เช่น NATURAL VILLE บางนา - เทพารักษ์, CLUSTER นิคมใหม่, PARK VILLE บางนา - เทพารักษ์

3. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายหรือพระราชบัญญัติด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยวิชาชีพ(จป.)ทำหน้าที่ให้ความรู้และกำกับดูแลให้ทุกคนในองค์กรปฏิบัติตามหลักอาชีวอนามัยและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด

ความเสี่ยงจากการทุจริตและคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจและด้านภาพลักษณ์ ชื่อเสียงของบริษัท (REPUTATIONAL RISK :R)

บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุมและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (ANTI-CORRUPTION POLICY) ทุกรูปแบบ

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดทำนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (ANTI-CORRUPTION POLICY) และคู่มือจริยธรรมทางธุรกิจ (CODE OF CONDUCT) ที่ชัดเจน และกำกับให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด
- กำหนดมาตรการในการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตได้
- จัดจ้างผู้ตรวจสอบภายใน (INTERNAL AUDIT) และผู้สอบบัญชี (EXTERNAL AUDIT) จากหน่วยงานภายนอกทำหน้าที่สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และตรวจสอบบัญชี เพื่อสอบทานความถูกต้องของการปฏิบัติงานให้มีความสุจริต โปร่งใสและป้องกันการปฏิบัติงานที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริต
- เปิดช่องทางการสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอนะ หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต(WHISTLEBLOWER) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีคดีความดังนี้

1. คดีหมายเลขดำที่ 1927/2547 หมายเลขแดงที่ 1531/2553 ในวันที่ 6 สิงหาคม 2561 บริษัทฯแห่งหนึ่งเป็นโจทก์ยื่นคำร้องให้ บริษัทฯเข้าเป็นจำเลยร่วมในคดีใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินคืนจำนวน 9 โอนด เนื่องจากบริษัทร่วมกันทุจริตเบียดบังโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโจทก์กับบุคคลหนึ่ง ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทในช่วงเวลาปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเป็นกรรมการบริษัทโจทก์ด้วยเช่นกัน โดยมีคุณทรัพย์ที่ฟ้องจำนวน 452 ล้านบาท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง เนื่องจากคำฟ้องไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 ศาลชั้นต้นอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ซึ่งพิพากษายกคำสั่งศาลชั้นต้นที่ให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาและศาลอุทธรณ์สั่งให้ดำเนินกระบวนการพิจารณาพิพากษาใหม่ตามรูปคดีต่อไป

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 ศาลฎีกามีคำพิพากษากลับคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ โดยมีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์คดีถึงที่สุด

2. บริษัทได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทและผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยส่งหนังสือแจ้งร้องทุกข์ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

ฉบับที่ 1 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 เพื่อดำเนินคดีกับอดีตกรรมการจำนวน 2 คน และอดีตพนักงานจำนวน 1 คน

ฉบับที่ 2 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 เพื่อดำเนินคดีกับอดีตกรรมการจำนวน 2 คน และบุคคลภายนอกอีก 2 คน

ต่อมาบริษัทได้รับแจ้งผลการรับเรื่องจากกองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ว่าได้ดำเนินการรับเรื่องดังกล่าวข้างต้นไว้ดำเนินการสอบสวนเป็นคดีพิเศษที่ 151/2561 แล้วตามหนังสือแจ้งลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2566 กรมสอบสวนคดีพิเศษมีหนังสือแจ้งมายังบริษัทว่า ได้ทำการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานในคดีพิเศษดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว โดยอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษมีความเห็นควรสั่งฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย

โดยจะนัดผู้ต้องหาทั้ง 6 รายมาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ส่วนผู้ต้องหาบุคคลภายนอก 1 รายกำลังออกหมายจับ

วันที่ 16 กรกฎาคม 2567 สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีพิเศษ 1 มีหนังสือแจ้งความคืบหน้าในการดำเนินคดี ดังนี้

1) ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการ 3 คน ในคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.1891/2567

2) ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการ 1 คน ในคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.2074/2567

3) ผู้ต้องหาอีก 2 ราย ยังไม่ได้ตัวมาฟ้องคดี พนักงานอัยการได้ดำเนินการตามกฎหมายต่อไปแล้ว

เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2567 ศาลให้รวมการพิจารณาคดี อ.1891/2567 และ อ.2074/2567 ให้รวมเป็นคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.1891/2567 และบริษัทได้ยื่นคำร้องและศาลอนุญาตให้เข้าร่วมเป็นโจทก์ กำหนดนัดตรวจพยานหลักฐานและกำหนดสืบพยานในวันที่ 26 พฤษภาคม 2568

3. บริษัทได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อกองบังคับการปราบปราม ตามบันทึกคำร้องต่อกองบังคับการปราบปราม ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ให้ดำเนินการคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทกับพวก ดังนี้

คดีความที่ 1 คดีที่อดีตผู้บริหารกับพวกร่วมกันทุจริตในการซื้อที่ดินจำนวน 10 โอนด และอีก 2 โอนดรวมเป็นเนื้อที่ดิน จำนวน 48 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา ตำบลสามเรือน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในราคา 190.00 ล้านบาท

คดีความที่ 2 เดิมคดีนี้มีมติให้ชะลอการดำเนินคดี จนกว่าจะรวบรวมพยานหลักฐานได้ ซึ่งต่อมา เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 มีมติอนุมัติให้ดำเนินคดีกับ อดีตกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทได้รวบรวมพยานหลักฐานและแจ้งความร้องทุกข์กับอดีตผู้บริหาร(ซึ่งเป็นกรรมการบริษัทโมเดิร์นสตรีทจำกัด) กับพวกร่วมกันทุจริตขายที่ดิน "โฉนดเลขที่ 281085, 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ" ของบริษัท โมเดิร์นสตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทขายให้กับบริษัท เค เจ แอช จำกัด ในราคาซื้อขาย จำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ได้รับชำระค่าซื้อขายที่ดิน จำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท อันเป็นการขายที่ดินต่ำกว่าราคาประเมินอย่างมีนัยสำคัญ และร่วมกันทุจริตเบียดบังเงินของ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ด้วยการ อนุมัติจัดทำสัญญาหน้าอันเป็นเท็จ

คดีความที่ 3 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตมีมติรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ "ที่ดิน (น.ส.3) เลขที่ 21, 61, 169, 609, 639, 691, 704 และ 706 ตำบลหนองสอง อำเภอบ้านนา " จังหวัดลำพูนจำนวน 8 แปลง เนื้อที่รวม 120 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา มาตราใช้ชำระหนี้ ในจำนวนเงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัทโดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียน รับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองตามที่ดินดังกล่าว แต่ปรากฏว่าที่ดิน ไม่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการได้

คดีความที่ 4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริต ในการขายที่ดินโฉนดเลขที่ 1614 ต.บึงคำพร้อย อ.ลำลูกกา สัญญาซื้อขายที่ดิน แต่บริษัททำการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปและอดีตผู้บริหารของบริษัทรักษาในฐานกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น สตรีค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26.00 ล้านบาท

ปัจจุบัน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ ได้ออกเลขเป็นคดีอาญาแล้ว และอยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวน รายละเอียดดังนี้

คดีความที่ 1 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 19/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564

คดีความที่ 2 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 16/2565 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565

คดีความที่ 3 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564

คดีความที่ 4 ออกเป็นคดีอาญา เลขคดี 20/2564 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2564

ทั้ง 4 คดี อยู่ระหว่างสอบสวน บริษัทได้เข้าให้ปากคำเพิ่มเติมกับพนักงานสอบสวน เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความคืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่าเห็นสมควรให้ส่งฟ้องไปยังอัยการ ในคดีอาญาเลขที่ 9/2564 ส่วนคดีอาญา จำนวน 3 คดีที่เหลืออยู่ระหว่างสอบสวน

4. บริษัทถูกลูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรรโครงการหนึ่งฟ้องร้องเรียกเงินชดเชยจากการไปจัดให้มีสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนตามตามสัญญาซื้อขาย จำนวน 3 คดี ที่อยู่ในกระบวนการศาลอุทธรณ์ จำนวน 2 คดี และศาลฎีกา จำนวน 1 คดี ซึ่งบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น รวมจำนวน 33.59 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้วรายละเอียดดังนี้

4.1 ในวันที่ 16 มิถุนายน 2564 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 10 สัญญาของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 932/2564 โดยศาลชั้นต้นพิพากษาฟ้องในเรื่องที่โจทก์ฟ้องร้องให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสโมสรสระว่ายน้ำและพืชน้ำซึ่งถือว่าเป็นสาธารณูปโภคโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯโดยบริษัทได้จัดให้มีบริการลูกบ้านแล้วแต่ในการขอจัดสรรโครงการดังกล่าวไม่ได้มีระบุถึงส่วนกลางที่จะต้องส่งมอบเป็นกรรมสิทธิ์นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯและต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และในวันที่ 19 กันยายน 2566 ผลของศาลอุทธรณ์ กลับคำสั่งศาลชั้นต้นและให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 1.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท ปัจจุบันรอฟังคำพิพากษาศาลฎีกาอย่างไรก็ตามบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจำนวน 15 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้วรวมถึงได้มี การวางเงินเป็นหลักประกันคดีไว้ต่อศาล จำนวน 15.36 ล้านบาท

4.2 ในวันที่ 17 สิงหาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 17 สัญญาของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 712/2566 โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นจำนวน 10 สัญญาที่ไม่ซ้ำกับคดีที่ 4.1 สัญญาละ 1.5 ล้านบาท แก่โจทก์ รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท ปัจจุบัน รอฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจำนวน 15.00 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว

4.3 ในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 35 สัญญา ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 1254/2566 เกี่ยวกับเรื่อง พ.ร.บ. "คุ้มครองผู้บริโภค, ผิดสัญญา, เรียกค่าเสียหาย โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นรายสัญญา " สัญญาละ 0.10 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3.50 ล้านบาท และดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง ปัจจุบัน รอฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ บริษัทฯ ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 3.59 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว

5. เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงิน โดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้อื่นเป็นการละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง (ตามหมายเหตุข้อ 20.1) และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนอง" (ตามหมายเหตุข้อ 11) จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาททั้งนี้จำเลย" ดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 2

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง คดีอยู่ระหว่างระยะเวลาอุทธรณ์

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (ความรับผิดชอบต่อสังคม)

บริษัทฯ ได้ยึดหลักและดำเนินการตามนโยบายที่จะตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งเป็นผู้ซื้อผลิตภัณฑ์และได้รับการโดยตรงจากบริษัทฯ รวมไปถึงผู้บริโภคที่เป็นผู้ใช้ผลิตภัณฑ์ดังกล่าวให้สามารถมั่นใจได้ว่านอกจากจะได้รับสินค้า บริการที่มีราคาที่ยุติธรรม มีคุณภาพที่ดีที่สุดแล้ว บริษัทฯ ยังตระหนักถึงความปลอดภัยที่อาจส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการกระทำที่เป็นการละเมิด หรือทำให้เสียสิทธิ์ของผู้บริโภค โดยมีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมมีรายละเอียดดังนี้



1. นโยบายการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยคำนึงถึงความรู้รับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียตั้งแต่ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และภาครัฐ ทั้งยังส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และละเมิดทรัพย์สิน ทางปัญญา รวมถึงการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ

2. นโยบายการพหุสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชนโดยมีความต้องการที่จะสร้างความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยบริษัทฯ จะไม่ทำการใดที่เป็นการละเมิดสิทธิเสรีภาพของบุคคลทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยจัดให้มีการดูแลไม่ให้ธุรกิจของบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน (FORCED LABOUR), ต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก (CHILD LABOUR) ให้ความสำคัญกับสิทธิและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกกันกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีผิว ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะ ชาติตระกูล ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน เป็นต้น

การดำเนินการในปี 2567

- ส่งเสริมความรู้ให้กับพนักงานได้รับรู้ข่าวสาร และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ผ่านช่องทางการสื่อสารต่างๆ เช่น ประกาศ, อีเมล, LINE GROUP KC และบอร์ดประชาสัมพันธ์
- เปิดโอกาสให้พนักงานได้แสดงความคิดเห็น ผ่านกล่องแสดงความคิดเห็น เพื่อนำข้อเสนอแนะไปปรับปรุงพัฒนาต่อไป

3. นโยบายการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ มีการจัดสถานที่ให้พนักงานทุกคนอยู่ร่วมกันภายใต้สภาพแวดล้อมการทำงานที่มีความสูงและยอมรับซึ่งกันและกัน และมีการปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับเสมือนพี่น้อง ไม่มีการเอาัดเอาเปรียบซึ่งกันและกัน ตลอดจนในด้านการดูแลพนักงาน บริษัทฯ มีการบริหารทรัพยากรบุคคลในทุกขั้นตอนเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดตั้งแต่การสรรหาบุคลากร การพัฒนาบุคลากรรวมทั้งมีการอบรมให้พนักงานอย่างต่อเนื่องมีการกำหนดผลตอบแทนอย่างเป็นธรรมรวมถึงสร้างความเป็นกันเองในสายอาชีพและมีโอกาสก้าวหน้าในอาชีพและการจัดสวัสดิการอย่างเหมาะสมสำหรับพนักงานของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนดเช่น ประกันสังคมและนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดเช่น มีประกันสุขภาพ และอุบัติเหตุให้แก่พนักงาน รวมถึงเงินช่วยเหลือประเภทต่างๆ เช่น เงินช่วยเหลือพนักงานสำหรับค่าพินัยกรรม ค่าพินัยกรรม ค่าคุ้มครองและบุตรที่เสียชีวิตของพนักงานหรือตัวพนักงานเอง เป็นต้น

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมที่เกี่ยวกับสวัสดิการในการส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรด้านต่าง ดังนี้

- สวัสดิการพนักงาน ได้แก่ สวัสดิการค่ารักษาพยาบาล การประกันชีวิตและอุบัติเหตุทุกกลุ่ม สวัสดิการเงินช่วยเหลือ และอื่นๆ
- สนับสนุนให้พนักงานมีการอบรม สัมมนา เพื่อเพิ่มความรู้ ทักษะ ความสามารถในสายงาน
- จัดกิจกรรมงานเลี้ยงปีใหม่

4. นโยบายความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยึดถือปฏิบัติ ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้าและเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องของการควบคุมคุณภาพเป็นมาตรฐานสำคัญยิ่งของการดำเนินธุรกิจ

5 นโยบายการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยตระหนักถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ จึงมีมาตรการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในกิจกรรมต่างๆ ขององค์กรทั้งนี้เพื่อรักษาและดำรงไว้ซึ่งระบบนิเวศน์และสิ่งแวดล้อมของชุมชนที่บริษัทประกอบกิจการอยู่ และบริษัทฯ ยังส่งเสริมให้ความรู้ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมกับพนักงานทุกระดับของบริษัทฯ อีกด้วย

- ในปี 2567 บริษัทฯ ขอความร่วมมือพนักงานลดการใช้กระดาษ ควบคุมการถ่ายสำเนาเอกสาร และขอความร่วมมือปิดไฟช่วงเวลาพักเที่ยง หรือไม่ได้ใช้งาน

6. นโยบายการมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาองค์กรควบคู่ไปกับการพัฒนาความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและสังคมโดยการดำเนินงานของบริษัทจะต้องไม่ไปสร้างความเดือดร้อนใดๆ ให้กับชุมชนและสังคมรอบข้าง รวมไปถึงต้องให้ความร่วมมือกับชุมชนและสังคมในการพัฒนาชุมชนให้ดียิ่งขึ้นไป

7. นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นอกจากบริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ของทางภาครัฐอย่างเคร่งครัดแล้ว บริษัทฯ ไม่สนับสนุนการทุจริตและคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นในภาครัฐและต่อต้านการทุจริตทุกประเภทในองค์กรโดยหากมีหลักฐานชัดเจนของการทุจริตของพนักงานหรือผู้บริหารคนใด บริษัทฯ มีมาตรการในการตัดสินใจขั้นสูงสุดถึงการให้ออกจากหน้าที่ และดำเนินการทางกฎหมายตามความเหมาะสม เพื่อเป็นการส่งเสริมและ ปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งของบริษัทและของรัฐ ซึ่งทางบริษัทฯ ได้มี แนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้สำหรับบุคลากรทุกคนไว้ใน “คู่มือจริยธรรมธุรกิจ” (CODE OF CONDUCT) ของบริษัทฯ และมีการสื่อสารให้พนักงานทุกคนรับทราบ รวมถึงมีแผนพยายามให้มีการจัดอบรมเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกปีอีกด้วย

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการบริหารกิจการบนพื้นฐานความโปร่งใส มีจริยธรรม ยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ ต่อต้านการให้หรือรับสินบนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือภาคเอกชน โดยบริษัทฯ ได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้มีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ กระบวนการทำงานและสายการบังคับบัญชาในแต่ละหน่วยงานให้มีความชัดเจน เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจและมีความรัดกุมในการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

บริษัทฯ จึงได้จัดทำนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ขึ้น เพื่อให้บุคลากรของบริษัทใช้เป็นกรอบในการปฏิบัติงาน โดยทั่วกัน เพื่อส่งเสริมให้เกิดการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

1. วัตถุประสงค์

นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้บุคลากรของบริษัทใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานเพื่อส่งเสริมให้เกิดการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

2. ขอบเขตการใช้งาน

นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ผมบังคับใช้แก่คณะกรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ เค.ซี. พรีเมียม เพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย รวมถึงคู่ค้า ผู้ให้บริการ และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท

3. คำนิยามศัพท์

บริษัท หมายถึง บริษัท เค.ซี. พรีเมียม เพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

การทุจริต หมายถึง การกระทำโดยเจตนาเพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้สำหรับตนเองหรือผู้อื่น และรวมถึง การประพฤติมิชอบ การยกยอกทรัพย์สิน การทุจริตในการรายงาน

การประพฤติมิชอบ หมายถึง การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบกระทำการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์ที่มิควรได้ ทั้งแก่องค์กร ตนเองและ/หรือผู้อื่น ทั้งนี้การประพฤติมิชอบ ครอบคลุมถึงการให้ และ/หรือ รับสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ โดยการเสนอให้สัญญา ให้คำมั่น เรียกร้องให้หรือรับ ซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่ถูกต้องแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานเอกชน หรือผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ หรือเพื่อให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ทางธุรกิจที่ไม่ถูกต้อง

การยกยอกริพย์ หมายถึง การยกยอกริพย์อันเป็นความผิดตามกฎหมาย และรวมถึงการกระทำใด ๆ ก็ตามที่น่าไปสู่การครอบครองกริพย์สินของบริษัอย่างไร้ถูกต้อง หรือเป็นเหตุให้บริษัสูญเสียกริพย์สิน โอกาส หรือผลประโยชน์ใด โดยมีเจตนาที่จะหาประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่น โดยครอบคลุมกริพย์สินที่เป็นเงินสดและไม่เป็นเงินสด

การทุจริตในการรายงาน หมายถึง การปรับปรุงแก้ไขรายงานต่างๆ ไม่ว่าจะป็นรายงานทางการเงิน เช่น งบการเงิน บันทึกรายงานทางการเงิน หรือรายงานที่ไม่ใช่ทางการเงิน เพื่อปิดบังการยกยอกริพย์หรือการกระทำที่ไม่เหมาะสม เพื่อหาประโยชน์ต่อตนเอง และ/หรือ ผู้อื่น และส่งผลให้รายงานของบริษัไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง

4. บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ

- คณะกรรมการบริษัมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบของบริษัในภาพรวมตลอดจนกำหนดและอนุมัตินโยบายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ รวมทั้งเป็นผู้นำที่แสดงถึงความมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบเพื่อแสดงจุดยืนให้แก่บุคลากรของบริษั พันธมิตรทางธุรกิจ และสาธารณชน รับทราบ

- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลระบบการควบคุมภายใน ระบบบัญชีและรายงานทางการเงินเพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการต่างๆ มีการกำหนดการควบคุมภายในอย่างเหมาะสมและมีการนำไปปฏิบัติอย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบคุมภายในที่คำนึงถึงความเสี่ยงในการเกิดการทุจริตและการประพฤติมิชอบ

- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการประเมินความเสี่ยงที่สำคัญซึ่งอาจจะเกี่ยวข้องกับการทุจริตและการประพฤติมิชอบที่เกิดขึ้นต่อบริษั รวมถึงให้ข้อเสนอแนะ วิธีการควบคุมหรือแนวทางป้องกันความเสี่ยงนั้นๆ พร้อมทั้งให้มีการติดตามประเมินผลเพื่อให้เกิดการปรับปรุงแผนการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดระดับความเสี่ยงลงให้อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัอย่างสม่ำเสมอ

- กรรมการผู้จัดการ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบจัดให้มีการสื่อสารและฝึกอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแก่บุคลากรของบริษัในทุกระดับ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรของบริษัมีความรู้ความเข้าใจอย่างเพียงพอและสามารถนำนโยบายและแนวปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของแนวทางปฏิบัติต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

- บุคลากรทุกคนของบริษั มีหน้าที่ต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติตามให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติของบริษัที่เกี่ยวข้องกรณีมีข้อสงสัยหรือพบการฝ่าฝืนระเบียบบริษัฯ ต้องรายงานต่อผู้บังคับบัญชาหรือผ่านทางช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่บริษักำหนดไว้

5. นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ

5.1 บริษัมีนโยบายต่อต้านการกระทำที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตและการประพฤติมิชอบทุกรูปแบบไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมโดยสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับเห็นความสำคัญและมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ

5.2 คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัต้องปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างในการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบและมีหน้าที่ในการให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบเพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายรวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของนโยบายและมาตรการต่างๆ เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

5.3 ห้ามมิให้คณะกรรมการผู้บริหารและพนักงานของบริษัดำเนินการหรือยอมรับการทุจริตและการประพฤติมิชอบในทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อมโดยครอบคลุมถึงทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบนี้อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

5.4 ผู้บริหารต้องจัดทำแนวทางปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ซึ่งครอบคลุมการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- การประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบและจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่คำนึงถึงความเสี่ยงด้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ โดยเฉพาะในกระบวนการตลาดและการขาย กระบวนการจัดซื้อและการจัดทำสัญญา กระบวนการกริพย์การบุคคล การจัดเก็บและบันทึกข้อมูล การเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายบางประเภทที่มีโอกาสเสี่ยงต่อการเกิดการทุจริตและการประพฤติมิชอบ (เช่น การเบิกจ่าย การบริจาค การสนับสนุน การเลี้ยงรับรอง หรือการให้ของขวัญ เป็นต้น) ตลอดจนกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อหน่วยงานราชการต่างๆ

- จัดทำนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานถือปฏิบัติอันเป็นการป้องกันความเสี่ยงด้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบจากการดำเนินงาน

- ดำเนินการสื่อสารถึงนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบให้แก่บุคลากรของบริษั ตลอดจนบุคคลภายนอกที่ทราบอย่างสม่ำเสมอ
- กำหนดให้มีการตรวจสอบกระบวนการดำเนินงานภายในเพื่อให้มั่นใจถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบควบคุมภายในของบริษั ตลอดจนการกำหนดขั้นตอนการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ
- กำหนดช่องทางที่ปลอดภัยในการแจ้งเบาะแ ส ตลอดจนช่องทางการขอคำแนะนำ ในกรณีที่เกิดการทุจริตและการประพฤติมิชอบ

5.5 บุคลากรของบริษั ต้องไม่ละเลยหรือเพิกเฉยที่จะแจ้งการกระทำที่เข้าข่ายทุจริตและการประพฤติมิชอบผ่านช่องทางที่บริษั กำหนด โดยบริษั จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ที่แจ้งการกระทำดังกล่าว

5.6 บริษั จะให้เป็นธรรมและให้ความคุ้มครองแก่บุคลากรของบริษั ที่ปฏิเสธการกระทำทุจริตและการประพฤติมิชอบโดยจะไม่ลงโทษหรือให้ผลทางลบต่อนักงานที่ปฏิเสธการทุจริตและการประพฤติมิชอบ แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษั สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

6. การทบทวน

บริษั จะทำการทบทวนนโยบายนี้ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง

7. บทลงโทษ

การกระทำใดๆที่เป็น การฝ่าฝืนนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ จนเป็นเหตุให้เกิดความผิดตามกฎหมายและ/หรือความเสียหายนั้น ผู้นั้นต้องรับโทษทางวินัยตามระเบียบของบริษั และต้องรับโทษทางกฎหมายตามความผิดที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ หากความผิดดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษั และ/หรือบุคคลอื่นใด บริษั อาจพิจารณาดำเนินคดีตามกฎหมายเพิ่มเติมต่อไป

8. การเผยแพร่วัฒนธรรมจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

การมีนวัตกรรมและเผยแพร่วัฒนธรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อมและผู้ใช้มีส่วนได้เสียบริษัทฯ สนับสนุนการคิดค้นนวัตกรรม หรือแนวทางการดำเนินการใหม่ๆ ที่จะ เป็นประโยชน์ต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้ใช้มีส่วนได้เสียเสมอ โดยบริษั ได้จัดทำระบบ RFID (RADIO FREQUENCY IDENTIFICATION) คือ จัดทำระบบการเข้า - ออกโครงการ แบบ RFID (อัตโนมัต)

คุณสมบัติระบบ RFID

1. กำหนดให้สมาชิกภายในหมู่บ้านที่มีรถยนต์ รถจักรยานยนต์ทุกคัน ใช้บัตร RFID ผ่านเข้า - ออก โครงการฯ โดยต้องติดต่อสำนักงานโครงการฯ เพื่อลงทะเบียนการใช้บัตร ชำระค่าบริการสาธารณ- รับบัตร RFID กับเจ้าหน้าที่งานสาธารณูปโภค

2. ระบบจะทำการบันทึกรถทุกคันที่ผ่านเข้า - ออก ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งจะช่วยให้สามารถควบคุมและตรวจสอบการเข้า - ออก ของยานพาหนะได้ทุกคัน ตลอด 24 ชั่วโมง

3. สำหรับบุคคลภายนอก ต้องติดต่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย, แจ้งความประสงค์ที่จะเข้าภายในโครงการฯ, บันทึก/แลกบัตรกับเจ้าหน้าที่ เพื่อเป็นข้อมูลการเข้า - ออก หากเกิดเหตุอันไม่พึงประสงค์ เจ้าหน้าที่จะสามารถตรวจสอบข้อมูลย้อนหลังและให้ข้อมูลกับเจ้าหน้าที่ตำรวจได้ทันที

การจัดทำรายงานและการดำเนินงาน

รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมประจำปี 2567 ครอบคลุมกิจกรรมของบริษั ตลอดทั้งปี 2567 โดยเน้นส่วนที่มีความเกี่ยวข้อง กับผู้ใช้มีส่วนได้เสียที่สำคัญได้แก่ พนักงานลูกค้าชุมชนสังคมสิ่งแวดล้อม โดยรูปแบบของรายงานที่นำเสนอเป็นไปตามแนวทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเนื้อหาและข้อมูลต่างๆที่นำเสนอในรายงานได้ผ่านการทบทวนและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษั แล้ว

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคม

การพัฒนาทางด้านความรับผิดชอบต่อสังคม หรือ CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY (CSR) ไม่ใช่เพียงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือภาครัฐต่างๆ ที่สนับสนุนให้ภาคเอกชนหันมาสนใจในเรื่องของการตอบแทนสังคมในรูปแบบต่างๆมากขึ้นหรือเพื่อสร้างความน่าเชื่อถือต่อนักลงทุนทางบริษั ได้ดำเนินกิจกรรมและแผนงานตอบแทนสังคมทั้งที่เป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจปกติ (IN-PROCESS) และกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (AFTER-PROCESS) ซึ่งเป็นการดำเนินนโยบาย CSR ที่ไม่เพียงแต่เป็นการช่วยเหลือทางด้านการเงิน แต่ยังสนับสนุนความรับผิดชอบต่อสังคมไปพร้อมๆ กับการพัฒนาแนวทางการดำเนินงานของบริษั ให้เป็นไปในทางที่เสริมสร้างคุณภาพให้แก่สังคมโดยทางบริษั มุ่งเน้นในการสร้างคนที่ดีสู่สังคมผ่านการให้การศึกษา เพื่อเป็นการสร้างทรัพยากรบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการแบ่งปันองค์ความรู้ที่บริษั สั่งสมมาเป็นระยะเวลาอันให้แก่มัคคุเทศก์ และตอบแทนคืนสู่สังคม เพื่อสร้างสังคมแห่งการเรียนรู้และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2567 ได้จัดกิจกรรม KC.PROPERTY CSR "ร่วมด้วย ช่วยแบ่งปัน สร้างฝันให้น้อง" ณ โรงเรียนวัดไร่ขิง จ.นครปฐม วันที่ 14 กันยายน 2567

ส่วนที่ 2

โครงสร้างการจัดการ

ข้อมูลหลักกริพย์และผู้ถือหุ้น

ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ทุนจดทะเบียน	จำนวน 4,228,881,521.20 (สี่พันสองร้อยยี่สิบแปดล้านแปดแสนแปดหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยยี่สิบเจ็ดบาทยี่สิบสตางค์)
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	จำนวน 6,041,259,316 หุ้น (หกพันสี่สิบล้านสองแสนห้าหมื่นเก้าพันสามร้อยสิบหกหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	จำนวน 3,183,720,689.10 บาท (สามพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านสามหมื่นเจ็ดแสนสองหมื่นหกร้อยแปดสิบบาทสิบสตางค์)
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ	จำนวน 4,548,172,413 หุ้น (สี่พันห้าร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนเจ็ดหมื่นสองพันสี่ร้อยสิบสามหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท

*เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 1,493,086,903 หุ้น เป็น 1,045,160,832.10 บาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯหุ้นละ 0.70 บาทต่อหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่

เมื่อบริษัทฯ ดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้ผู้ถือหุ้นและปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) เรียบร้อยแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	จำนวนหุ้น	สัดส่วน%
1. นายสุภรชัย เต็มประเสริฐฤดี	540,000,000	11.873
2. นายกฤตภัทร อินธิสิญญาทร	235,800,000	5.185
3. นางสาวฐิติยา สากวิฒนะมงคล	200,000,000	4.397
4. นายธีระ ปิณฑะวัต	200,000,000	4.397
5. นายวันชัย เตียละวณิชย์	192,000,000	4.221
6. นายอภิชัย พันธุมาศ	189,000,000	4.156
7. นายวีระเดช นานบุญ	181,666,666	3.994
8. นางสาวศิริราณี สมอ้อหวล	151,666,660	3.335
9. นายสันติ ปิยะกัต	150,183,333	3.302
10. MR.CHONG CHEE MING	149,000,000	3.276

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่า ร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของกำไรสุทธิภายหลังการหักภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและการจัดสรรทุนสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท โดยเชื่อมโยงกับผลประกอบการของบริษัท หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใดและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ และบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลแตกต่างไปจากนโยบายที่กำหนดไว้ได้โดยจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการสภาพคล่องทางการเงินและความจำเป็นในการใช้เงินหมุนเวียนเพื่อบริหารกิจการและการขยายธุรกิจของบริษัท ภาวะเศรษฐกิจ และความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัท ที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้โดยจะรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวถัดไป

สำหรับปี 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติจ่ายปันผล เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 135.56 ล้านบาท

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

รายละเอียด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	(0.05)	(0.02)	(0.03)
การจ่ายเงินปันผล (บาท:หุ้น)	-	-	-
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ(%)	-	-	-

หมายเหตุ : เป็นอัตราที่ได้รับทราบเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2567 และให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เพื่อการอนุมัติต่อไป

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการแต่ละชุด

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการ 5 ชุด คือ (1)คณะกรรมการบริษัท,(2)คณะกรรมการตรวจสอบ,(3)คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, (4) คณะกรรมการบริหาร และ (5) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 12/2543 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2543 ทุกประการ โดยมีรายชื่อคุณสมบัติและการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจนรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ระบุว่า คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทยทั้งนี้ในการดำเนินกิจการนั้นกรรมการต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	พล.ต.อ.สุรพล อยู่บุษ	- ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2.	นายประเสริฐ ทินะพงศ์	- รองประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3.	นายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ	- กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ
4.	นายสุกรีชัย เต็มประเสริฐฤกษ์	- กรรมการและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
5.	นายวิชัย สัจจะหฤทัย	- กรรมการและประธานกรรมการบริหาร
6.	นายอภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์	- กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง
7.	นายอภิชัย พันธุมาศ	- กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ
8.	นายธีระ ปัญจมะวัต	- กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
9.	นางสาวนันท์นิชา พิลาศจิตร	- กรรมการ

*โดยมี นางสาวรัตนา ชัยรังศรี ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ นายสุกรีชัย เต็มประเสริฐฤกษ์ หรือ พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ หรือ นายอภิชัย พันธุมาศ หรือนายวิชัย สัจจะหฤทัย สองในสี่คน ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังผลประโยชน์ของบริษัท
- (2) มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นมีการเปิดเผยข้อมูล ต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วนได้มาตรฐาน
- (3) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ
- (4) พิจารณานอุมัติขอบเขตอำนาจอนุมัติ (DELEGATION OF AUTHORITY)
- (5) กำกับ ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการ
- (6) พิจารณานอุมัติการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น
- (7) รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน ให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ และ/หรือสอบทานและเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- (8) แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร
- (9) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ

ทั้งนี้การมอบอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการ หรือผู้มอบอำนาจจากคณะกรรมการสามารถอุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยาม ประกาศไว้ในคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับผลประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นการอุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมคณะกรรมการได้อุมัติไว้

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คน และต้องมีอย่างน้อย 1 คนที่มีความรู้ความสามารถด้านบัญชีหรือการเงินและมีประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายประเสริฐ ทินะพงศ์ กรรมการตรวจสอบ
3. นายอภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์ กรรมการตรวจสอบ

** นายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน

*โดยมี นางสาวริตนา ชัยรังศรี ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน (INTERNAL CONTROL) และระบบการตรวจสอบภายใน (INTERNAL AUDIT) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผลและพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้ายเลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลใช้บังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯ
- (4) พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ พร้อมทั้งเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง

- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลบังคับใช้กับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
- (6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงาน
- ดังกล่าวต้องลงนามโดยคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯ
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (CHARTER)
 - (ซ) รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสถานการณ์
- (8) ตรวจสอบผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบและมีอำนาจในการว่าจ้างหรือนำผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยในการตรวจสอบ
- (9) หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำดังต่อไปนี้ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
- (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ข) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับกับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัทฯ หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไข ภายในเวลาข้างต้นกรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจจะรายงานว่ามีรายงานหรือการกระทำข้างต้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (10) ให้ความเห็นต่อฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เลิกจ้าง ผลการดำเนินงาน งบประมาณ และอัตราของฝ่ายตรวจสอบภายใน
- (11) สอบทานทบทวนและให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านคอร์รัปชัน
- (12) สอบทานและให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านคอร์รัปชันประจำปีของบริษัทฯ
- (13) รายงานคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยง
- (14) ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขกฎบัตรขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสถานการณ์
- (15) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนของบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการและกรรมการอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมทั้งข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 คนโดยอย่างน้อยหนึ่งต้องเป็นกรรมการอิสระ และประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องพิจารณาจากกรรมการอิสระเท่านั้น ทั้งนี้ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะต้องไม่เป็นประธานกรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นายประเสริฐ ทินะพงศ์ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. พล.ต.อ.สุพล อยู่บุษ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
3. นายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

**โดยมี นางสาวริตนา ชัยรังศรี ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน*

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนการสรรหา

- (1) จัดทำนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการผู้จัดการของบริษัทโดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวนโครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ รวมทั้งกำหนดคุณสมบัติ ของกรรมการตามความเหมาะสมของขนาดประเภทและความซับซ้อนของธุรกิจเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- (2) พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญ เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการผู้จัดการ โดยเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งและ/หรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งต่อไป(แล้วแต่กรณี)รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่างๆ ของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯจะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
- (3) ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (SUCCESSION PLAN) เพื่อเป็นการสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูงในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง โดยกรรมการสรรหาฯ จะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (SUCCESSION PLAN) ต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อทราบเป็นระยะๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งมีการทำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวนความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม
- (4) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
- (5) พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละท่าน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน
- (6) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวและควรนำเสนอผลการปฏิบัติหน้าที่ผลงาน (CONTRIBUTION)รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นเข้าประกอบการพิจารณาด้วย
- (7) พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนากิจกรรมบริษัทคณะกรรมการชดเชยและกรรมการผู้จัดการเพื่อให้พัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้ามาใหม่ให้เข้าใจในธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่และพัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะ เศรษฐกิจและอุตสาหกรรมกฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
- (8) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาฯ

การกำหนดค่าตอบแทน

- (1) พิจารณาและจัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูป เงินสด หลักทรัพย์ หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัทกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการรวมทั้งการปรับเงินเดือนของกรรมการผู้จัดการเพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติต่อไปแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ค่าตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมรวมถึงพิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทและสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทในระยะยาว

- 2) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- (3) เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นและจัดทำรายงานการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ
- (4) ดำเนินการอื่นๆตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาฯ ทั้งนี้คณะกรรมการสรรหาฯมีหน้าที่บทบาทและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาฯ ให้สอดคล้องกับสถานการณ์

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน โดยจะต้องเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการบริหาร ซึ่งต้องไม่ใช่กรรมการอิสระ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการสามารถเป็นกรรมการบริหารได้ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| 1. นายวิชัย สัจจะหฤทัย | ประธานคณะกรรมการบริหาร |
| 2. นายสุทธิชัย เต็มประเสริฐฤกษ์ | คณะกรรมการบริหาร |
| 3. นายอภิชัย พันธุมาศ | คณะกรรมการบริหาร |

**โดยมี นางสาวราตรี สายเมฆ ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหาร*

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- (1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารจัดการ และอำนาจอนุมัติของบริษัเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและอนุมัติ และดำเนินการตามที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทรวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- (2) ควบคุมดูแลดำเนินกิจการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปของบริษัทผ่านกรรมการผู้อำนวยการของบริษัท
- (3) พิจารณาลับกรงข้อเสนองของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุนการขยายกิจการการประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี
- (4) การบริหารทรัพยากรบุคคลและการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณา กำหนดต่อไป
- (5) มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อการดำเนินกิจการหรือการบริหารงานของบริษัทและการกำหนดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะทำงาน รวมถึงควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายกำหนด
- (6) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบนโยบายและเป้าหมายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและกำกับดูแลให้การดำเนินงานมีคุณภาพและประสิทธิภาพ
- (7) พิจารณาเรื่องการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ
- (8) ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการใหม่ และมีอำนาจในการพิจารณาและอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุนหรือร่วมลงทุนกับบุคคล นิติบุคคล องค์กรทางธุรกิจอื่นใด หรือเข้าร่วมประมูลงานต่างๆ ตลอดจนเข้าดำเนินงานโครงการต่างๆ ในรูปแบบที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร รวมถึงการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จตามขอบเขตอำนาจอนุมัติ (DELEGATION OF AUTHORITY) และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ
- (9) พิจารณาการจ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปีตามขอบเขตอำนาจอนุมัติ(DELEGATION OF AUTHORITY) และ/หรือ ตามที่จะได้มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติหลักการไว้แล้ว
- (10) พิจารณาการทำสัญญาและ/หรือธุรกรรมใดๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท(เช่นการซื้อขายการให้หรือรับบริหารการลงทุนหรือร่วมลงทุนกับบุคคลอื่น เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท)ภายในวงเงินตามตารางขอบเขตอำนาจอนุมัติ(DELEGATION OF AUTHORITY)ที่ผ่านมารองรับมติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงวงเงินเกินงบประมาณที่กำหนดไว้ตามอำนาจดำเนินการทางการเงิน

- (11) พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารหรือสถาบันทางการเงินสำหรับสนับสนุนการทำธุรกิจตามปกติ เช่น การเปิดบัญชีธนาคาร การปิดบัญชีธนาคาร การกู้ยืมเงิน การวางเงินสินเชื่อ การจำหน่าย จำนอง ค้ำประกัน รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัทรวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จตามตารางมอบเขตอำนาจอนุมัติ (DELEGATION OF AUTHORITY) ที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัทในกรณีที่เกี่ยวข้องเงินเกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไปและกรณีที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทเป็นหลักประกันต้องนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (12) พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท และเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- (13) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กรรวมถึงกรอบ นโยบายการแต่งตั้ง การว่าจ้าง การโยกย้าย การเลิกจ้าง โครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับการกำหนดเงินเดือนค่าตอบแทนโบนัสและบำเหน็จรางวัลตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจบริหารทรัพยากรบุคคลที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (14) ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารให้สอดคล้องกับสถานการณ์
- (15) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- (16) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารทั้งนี้การมอบอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะการเป็นมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน โดยจะต้องเป็นกรรมการที่มีอำนาจในการบริหารความเสี่ยง ซึ่งต้องไม่ใช่กรรมการอิสระ ทั้งนี้กรรมการผู้จัดการสามารถเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1. นายสุทธิชัย เต็มประเสริฐวุฒิ ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายอภิศักดิ์ แสนศรีจันทร์ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายธีระ ปัญจมะวัต คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

**โดยมี นางสาวธิตนา ชัยรังศรี ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง*

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- (1) พิจารณาอนุมัตินโยบายวัตถุประสงค์และกรอบการบริหารความเสี่ยงสำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของพนักงาน ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันและสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัท
- (2) กำกับดูแลให้มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทไปสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ และมีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้ เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง กำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท (RISK APPETITE) และเลือกใช้วิธีการจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นต่อนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยงทั้งภายนอกและภายในบริษัทให้มีความครอบคลุมและสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางของธุรกิจและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงอย่างน้อย 4 ประการ ดังนี้
 - 3.1 ความเสี่ยงทางการเงิน (FINANCIAL RISK)
 - 3.2 ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (OPERATIONAL RISK)
 - 3.3 ความเสี่ยงทางด้านกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ (STRATEGIC RISK)
 - 3.4 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (COMPLIANCE RISK)

- (4) พิจารณากลยุทธ์และแนวทางปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง ให้สามารถประเมิน ติดตามผลและกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้และให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับผลการประเมินความเสี่ยงแนวทาง และมาตรการจัดการความเสี่ยงรวมถึงแผนการปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงที่เหลืออยู่เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- (5) กำกับดูแลให้ผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กรและมีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง
- (6) พิจารณาโครงสร้างและแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อกำหนดที่ประเมินและติดตามผลการจัดการ ความเสี่ยง
- (7) พิจารณางบประมาณและวิธีการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัท เพื่อใช้เป็นกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติตาม สถานการณ์ความเสี่ยงแต่ละประเภทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- (8) ทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของนโยบาย กลยุทธ์ และแนวทางในการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเพื่อให้ มั่นใจว่านโยบาย กลยุทธ์ และแนวทางปฏิบัติดังกล่าวมีแนวทางสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจของบริษัทและสามารถ กำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้รวมทั้งให้คำแนะนำและสนับสนุนแก่คณะกรรมการในเรื่องการบริหารความเสี่ยง ระดับองค์กร รวมถึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนากระบวนการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ
- (9) กำกับดูแลให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผลและทำการประเมินผลการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี
- (10) ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี ถ้ามีการปรับปรุงแก้ไขจะต้องนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ
- (11) รายงานผลการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรับทราบในกรณีที่มีปัจจัยหรือ เหตุการณ์ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทหรือเกิดการทุจริตคอร์รัปชันต้องรายงานคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบทันที
- (12) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทฯมีการกำหนดประชุมคณะกรรมการบริษัทฯไว้อย่างเป็นทางการล่วงหน้าตลอดปีซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งจะมีการกำหนดวาระการประชุมที่ชัดเจนทั้งวาระเพื่อทราบและวาระเพื่อพิจารณาที่มีเอกสารประกอบการประชุมที่ครบถ้วนเพียงพอซึ่งสำนักกรรมการผู้อำนวยการและเลขาธิการบริษัทจะดำเนินการจัดส่งให้กับคณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนการเข้าร่วมประชุม ในการประชุมประธานได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เพื่อให้กรรมการทุกคนสามารถอภิปรายและแสดงความเห็นร่วมกันได้อย่างเปิดเผยโดยมีประธานกรรมการเป็นผู้ประมวลความเห็นและข้อสรุปที่ได้จากการประชุมบันทึกการประชุมจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเลขาธิการคณะกรรมการบริษัทฯและหลังจากที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมเอกสารจะถูกจัดเก็บเพื่อให้ ผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ โดยรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านสรุปได้ดังนี้

รายนามคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุมประจำปี 2567 (ครั้ง)				
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาฯ	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1.พล.ต.สุรพล อยู่บุษ	ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	18/18		6/6		
2.นายประเสริฐ ทิเนพงษ์	รองประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	3/18	2/6	2/6		
3.นายวินด์ บุญสัมพันธ์กิจ	กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ	3/18	2/6	2/6		
4.นายสุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี	กรรมการ, กรรมการบริหารและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	3/18			2/4	0/2
5.นายวิชัย สัจจะหยุดภัย	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร	10/18			2/4	
6.นายอภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง	11/18	3/6			0/2
7.นายอภิชัย พันธุมาศ	กรรมการ, กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ	11/18			2/4	
8.นายธีระ ปัทมมะวัต	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	4/18				0/2
9.นางสาวนันทิชา พลาตจิตร	กรรมการ	11/18				

หมายเหตุ : การนับจำนวนครั้งที่เข้าประชุมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 หรือวันที่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทฯ ของบริษัท เค.ซี.พีรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถโดย บริษัทฯ ได้จัดให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสม โดยปัจจุบันมีกรรมการจำนวนทั้งหมด 9 ท่าน เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 8 ท่าน (ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน) ทั้งนี้กรรมการแต่ละคนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร ประกอบด้วยผู้บริหารซึ่งมีคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะผู้บริหารมีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

1.นายอมรศักดิ์ วิศิษฏ์วงศ์พงศ์	กรรมการผู้จัดการ
2.นายอภิชัย พันธุมาศ	รองกรรมการผู้จัดการ
3.นายมานพ บัวทอง	รองกรรมการผู้จัดการ
4.นางสาววรรณ พุกกัญญา	ผู้อำนวยการ
5.นายสมศักดิ์ พงศ์วิจิตรศิลป์	ผู้อำนวยการ
6.นางรัชนิกร ศรีวิล	ผู้อำนวยการ

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- (1) ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์และข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณ ประจำปีที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และขอบเขตอำนาจซึ่งคณะกรรมการบริษัทกำหนด
- (2) กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจด้านการเงินการตลาดงานบริหารบุคคลและด้านการปฏิบัติงานอื่นๆโดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณประจำปีของบริษัทที่อนุมัติไว้โดยคณะกรรมการบริษัท
- (3) กำหนด แผนการดำเนินงาน แผนการลงทุน แผนงบประมาณประจำปีของบริษัท รวมทั้งโครงสร้างและอำนาจการบริหารงานตามที่ฝ่ายจัดการนำเสนอ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- (4) ตรวจสอบติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ และแผนธุรกิจที่วางไว้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัท รวมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส
- (5) ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัท เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบายและเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงเพื่อรักษาระบบวินัยภายในองค์กร
- (6) มอบหมายบุคคลใดในการติดต่อกับองค์กรภายนอก ซึ่งรวมถึงหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ เท่าที่กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหรือได้รับมอบหมาย
- (7) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร วิธีการบริหาร โดยครอบคลุมถึงรายละเอียดในการคัดเลือก การพัฒนาและฝึกอบรม การว่าจ้าง การแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานของบริษัทตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไป และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือนค่าตอบแทนโบนัสและสวัสดิการต่างๆสำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไปภายใต้กรอบและนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้
- (8) กำหนดอัตราค่าจ้างค่าตอบแทนบำเหน็จรางวัลโบนัสและปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับรองกรรมการผู้จัดการลงไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้
- (9) เจรจา และเข้าทำสัญญาหรือธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้วตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือตามข้อบังคับของบริษัท
- (10) มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำสัญญาหรือธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามปกติธุรกิจของบริษัท/ตามขอบเขตอำนาจอนุมัติ (DELEGATION OF AUTHORITY) ที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เช่น การจัดซื้อทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือตามข้อบังคับของบริษัท
- (11) แต่งตั้งที่ปรึกษาต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ในขอบเขตอำนาจอนุมัติ (DELEGATION OF AUTHORITY) และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- (12) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

13) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติดำเนินการดังกล่าวกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ตามที่สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสสอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับการทำงาน ของบริษัทฯ และผ่านการพิจารณาความเหมาะสมโดยคำนึงผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยมีคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนเป็นผู้ พิจารณากำหนดนโยบายคำตอบแทนสำหรับกรรมการผู้บริหารระดับสูงก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณามติต่อไป นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จะจ่ายคำตอบแทนกรรมการในรูปแบบคำตอบแทนรายเดือนโดยกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายตำแหน่งจะได้รับคำตอบแทนใน ตำแหน่งสูงสุดเพียงตำแหน่งเดียว และกรรมการตรวจสอบจะได้รับคำตอบแทนในตำแหน่งกรรมการตรวจสอบเท่านั้น จะไม่ได้คำตอบแทนใน สถานะกรรมการบริษัทอีก

ตารางคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

รายนามคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนกรรมการ (บาท/ปี)				
		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรพภาพ	คณะกรรมการ บริหาร	คณะกรรมการ บริหารความ เสี่ยง
1.พล.ต.อ.สุรพล อยู่บุษ	ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการ สรรพภาพและกำหนดคำตอบแทน	525,000				
2.นายประเสริฐ ทินะพงศ์	รองประธานกรรมการบริษัท, กรรมการ อีสระ, กรรมการตรวจสอบและประธาน กรรมการสรรพภาพและกำหนด คำตอบแทน			120,000		
3.นายวสันต์ บุญสืบพันธ์กิจ	กรรมการอีสระ, กรรมการสรรพภาพและ กำหนดคำตอบแทน และประธาน กรรมการตรวจสอบ		120,000			
4.นายสุภกิจชัย เต็มประเสริฐฤดี	กรรมการ, กรรมการบริหาร และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง					105,000.00
5.นายวิชัย สัจจะพฤกษ์	กรรมการและประธานกรรมการบริหาร				261,000	
6.นายอภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์	กรรมการอีสระ, กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	278,158.00				
7.นายอภิชัย พันธุมาศ	กรรมการ, กรรมการบริหารและรอง กรรมการผู้จัดการ	246,000				
8.นายธีระ ปิณฑมนะวัต	กรรมการ และกรรมการบริหารความ เสี่ยง	131,616				
9.นางสาวนันทินา พลาศจิตร	กรรมการ	246,000.00				

หมายเหตุ : จำนวนตั้งแต่วันที่ 1 เดือนมกราคม - วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตารางคำตอบแทนคณะกรรมการผู้บริหาร

ในปี 2565-2567 บริษัทฯ มีการจ่ายคำตอบแทนเป็นเงินเดือนและโบนัสให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

ประเภท	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	จำนวน (ราย)	คำตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	คำตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	คำตอบแทน (บาท)
เงินเดือน	9	12,884,357	4	9,642,300	6	11,268,391
เงินโบนัส	2	283,525	4	803,525	6	848,254
รวม	9	13,167,882	4	10,445,825	6	12,116,645

ตารางคำตอบแทนคณะกรรมการอื่นๆ

ในปี 2565-2567 บริษัทฯ ได้สมทบเงินเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร ดังนี้

ประเภท	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	จำนวน (ราย)	คำตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	คำตอบแทน (บาท)	จำนวน (ราย)	คำตอบแทน (บาท)
เงินสมทบกองทุน สำรองเลี้ยงชีพ	5	228,285	1	53,472	6	118,772
รวม	5	228,285	1	53,472	6	118,772

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทย่อยต่อที่ประชุมคณะกรรมการโดยให้นำส่งสำเนาแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์(59-2)ให้แก่เลขาธิการบริษัทเพื่อรวบรวมทำสรุปและนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ

รายนามคณะกรรมการ	จำนวนหุ้น		
	ปี 2567	%ของจำนวนหุ้น	หมายเหตุ
1. พล.ต.อ. สุรพล อยู่บุษ			
2. นายประเสริฐ กิณะพงศ์			
3. นายวสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ			
4. นายสุทธิชัย เต็มประเสริฐฤกษ์	540,000,000	11.873	
5. นายวิชัย สัจจะหฤทัย			
6. นายอภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์			
7. นายอภิชัย พันธุมาศ	189,000,000	4.156	
8. นายธีระ ปิณฑมะวัต	200,000,000	4.397	
9. นางสาวนันทนิษา พลาหจิตร			

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง นางสาวธิตานา ชัยรังศรี เป็นเลขาธิการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 เพื่อกำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2561 ซึ่งมีผลใช้บังคับในวันที่ 31 สิงหาคม 2551 โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขาธิการบริษัทได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่งานเลขาธิการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

เลขาธิการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลบังคับวันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์ รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้หน้าที่ตามกฎหมายของเลขาธิการบริษัทมีดังนี้

- 1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - 1.1 ทะเบียนกรรมการ
 - 1.2 หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัทฯ
 - 1.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียรายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
 - 2.1. กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่“รายงานการมีส่วนได้เสีย”(หมายถึงกรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้องให้บริษัททราบ)
 - 2.2. เลขาธิการบริษัทจัดส่งสำเนารายงานให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับรายงานนั้น
 - 2.3. ต้องจัดให้มีระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องและครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 3) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

โดยคณะกรรมการบริษัท ได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขาธิการบริษัท ได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่งานเลขาธิการบริษัท

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ

หน้าที่และความรับผิดชอบของหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจและมีประสิทธิภาพในการดำเนินงานและรายงานให้คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นทราบและจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในแยกเป็นหน่วยงานหนึ่งของบริษัทฯ มีสายการบังคับบัญชาตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติแต่งตั้งให้บริษัทฯ แอพลัสคอนซิลเตนท์ จำกัด ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดทำแผนและดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานระบบการควบคุมภายในตามแผนงานต่างๆ ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของ บริษัทฯ คือ นางสาววรรณมา เมื่อนนท์

หน้าที่และความรับผิดชอบของหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง นางสาวธิดา ชัยรังศรี เป็นผู้จัดการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ บริษัทฯ (COMPLIANCE) โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1. กำกับดูแลสอบทานเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎระเบียบของหน่วยงานราชการอย่างถูกต้อง
2. ให้ความเห็นแก่ฝ่ายจัดการเพื่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎระเบียบของหน่วยงานราชการ
3. เข้าร่วมในการพิจารณากำหนดและให้คำแนะนำเกี่ยวกับความเหมาะสมในขั้นตอนการปฏิบัติงานของ บริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง กฎเกณฑ์ หรือข้อพึงปฏิบัติที่กำหนดโดยกฎหมายอย่างถูกต้อง
4. รวบรวมและเผยแพร่ข้อมูลที่สำคัญ ตลอดจนให้ความรู้และคำปรึกษาแก่หน่วยงานต่างๆ ภายในบริษัทฯ เกี่ยวกับวิธีปฏิบัติงานเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่พึงต้องปฏิบัติต่างๆ
5. ส่งเสริมความรู้ความเข้าใจในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กับ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากร

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานของบริษัทฯ เป็นทรัพยากรที่มีค่าอย่างยิ่ง จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารและการพัฒนาบุคลากร เพื่อให้คนไว้ซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ อันจะพื้นฐานของศักยภาพการแข่งขันของบริษัทฯ

จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566-2567 บริษัทฯ มีพนักงานประจำทั้งหมดดังต่อไปนี้

แผนก/ฝ่าย	จำนวนพนักงาน		
	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
การตลาดและการขาย	2	9	8
ก่อสร้าง	9	7	6
บัญชีและการเงิน	8	8	7
สนับสนุนปฏิบัติการ	39	30	29
รวมทั้งหมด	58	54	50

เงินเดือน โบนัส ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนพนักงานที่คำนึงถึงความเหมาะสม และเป็นธรรม ตามความรู้ความสามารถ ผลการปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละคน และยิ่งให้สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้งยังต้องให้มีความเหมาะสมกับการขยายตัวของธุรกิจ และการเติบโตของบริษัท

บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เบี้ยประกันกลุ่ม และค่าตอบแทนอื่น โดยผลตอบแทนพนักงานปี 2564-2567 ดังนี้

ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
เงินเดือน	39,196,434.00	37,513,888	31,756,525.00	30,746,709
เงินโบนัส	-	2,077,005	2,635,885.00	2,305,864
ค่าตอบแทนอื่นๆ	8,380,381.00	6,194,828	3,533,266.00	2,072,907
รวม	47,576,815.00	45,785,721	37,925,676.00	35,125,480

หมายเหตุ : ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันสังคม ค่ายานพาหนะ ค่าโทรศัพท์สวัสดิการพนักงาน เป็นต้น

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ สทบเงินจำนวนร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงานเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งพนักงานจะต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนได้ในอัตราร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงาน (โดยคำนวณตามอายุงานของพนักงานแต่ละราย)

ข้อพิพาทแรงงาน

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานกับผู้บริหารหรือพนักงานบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิหรือผิดสัญญาการจ้างแรงงานแต่อย่างใด

นโยบายพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักและได้ให้ความสำคัญในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ในทุกระดับให้มีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลสูงสุด บริษัทฯ จึงมีนโยบายที่จะพัฒนาพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพในการปฏิบัติงานของพนักงานซึ่งจะส่งผลต่อศักยภาพในการแข่งขันและผลักดันให้องค์กรบรรลุเป้าหมายได้อย่างยั่งยืน ดังนั้น บริษัทฯ จึงส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสเพิ่มทักษะในการปฏิบัติงาน แสวงหาความรู้ใหม่ๆ รวมถึงการมีความรับผิดชอบต่อสังคม มีรายละเอียดดังนี้

1. การพัฒนาอาชีพของพนักงานได้กำหนดเส้นทางความก้าวหน้าในสายอาชีพเพื่อให้พนักงานรับรู้ว่าตนสามารถเลื่อนตำแหน่งหรือสามารถโอนย้ายหรือสับเปลี่ยนหมุนเวียนงานไปยังหน่วยงานอื่นๆ บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสม รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การเลื่อนตำแหน่ง/ปรับระดับตำแหน่งไว้อย่างชัดเจน

2. การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานจะมุ่งเน้นการฝึกอบรมภายในตามแผนการฝึกอบรมที่ครอบคลุมทั้งด้านการพัฒนาความรู้ความสามารถการพัฒนาทัศนคติและการพัฒนาทักษะการปฏิบัติงานซึ่งใช้การฝึกอบรมภายในและภายนอกโดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอและเหมาะสมกับพนักงานแต่ละตำแหน่งเพื่อพัฒนาความรู้และศักยภาพในการทำงานของพนักงาน

ลำดับ	หลักสูตร/การอบรม	หน่วยงาน/ฝ่าย
1	ค่าอบรมหลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่น 37	เลขานุการ
2	ค่าอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CRP) รุ่น 148	เลขานุการ

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายด้านการกำกับกิจการ

เค.ซี.พี.หรือพีเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและผู้บริหารในการส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกิจการ และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องของทุกฝ่าย ด้วยการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเป็นสำคัญ

บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการโดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการบริหารงาน และการควบคุมภายใน ทั้งนี้ ได้มีการเผยแพร่ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” ให้กับกรรมการผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ รับทราบและทำความเข้าใจ เพื่อให้สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายได้อย่างครบถ้วนเป็นมาตรฐานสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยสาระสำคัญทั้ง 5 หมวด ดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 สิทธิผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่า

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมทั้งพนักงานในบริษัทย่อย บริษัทร่วม ได้ลงนามรับทราบการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ รวมถึงนโยบายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติ 8 ข้อ ดังต่อไปนี้อีกด้วย

1. ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
2. กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
3. เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
4. สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและบริหารบุคลากร
5. ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
6. ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
7. รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
8. สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยมีความตั้งใจที่จะส่งเสริมและสนับสนุนผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตนโดยเท่าเทียมกัน เช่นสิทธิการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นสิทธิการได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอถูกต้องครบถ้วนและทันเวลา นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ที่ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ดังนี้

- บริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ทั้งในแง่การเปิดเผยข้อมูล วิธีกาบัญชี การใช้ข้อมูลภายในและผลประโยชน์ที่ขัดแย้ง ผู้บริหารจะต้องมีจริยธรรมและการตัดสินใจใดๆ จะต้องทำด้วยความซื่อสัตย์ยุติธรรม และเพื่อผลประโยชน์โดยรวมของผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มเข้าร่วมประชุม โดยได้ดำเนินการดังนี้

คณะกรรมการบริษัทฯ จะอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงอย่างเต็มที่ โดยผู้ถือหุ้นจะได้รับแบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแต่งตั้งตัวแทนหรือกรรมการอิสระท่านใดท่านหนึ่งเป็นผู้รับมอบอำนาจในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงลงมติในวันที่ประชุมแทนตน รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็น หรือตั้งคำถามได้อย่างเท่าเทียมกัน ประธานที่ประชุมได้จัดสรรเวลาให้เหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ได้รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นกรรมการทุกคนจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามประธานคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องได้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินการในด้านสิทธิของผู้ถือหุ้น เพื่อความยั่งยืนในเรื่องต่อไปนี้

ก่อนการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

-มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 กำหนดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ปี 2567 วันที่ 24 เมษายน 2567 และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียน (RECORD DATE) วันที่ 29 มีนาคม 2567 จนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ

- แจ้งกำหนดการพร้อมวาระการประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าก่อนวันจัดประชุม

- บริษัทฯ เผยแพร่หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งฉบับภาษาไทยบนเว็บไซต์ของบริษัท (WWW.KCPROPERTY.CO.TH)ล่วงหน้ากว่า 30 วันก่อนวันประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอ ก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัทฯ และตีพิมพ์หนังสือบอกกล่าวการประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันฉบับภาษาไทย อย่างน้อย 1 ฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันอย่างน้อย 3 วันก่อนการประชุม บริษัทฯ จะไม่ทำการทำการใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ

- บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัทฯ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD) ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นผู้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมในรูปแบบเอกสารที่มีข้อมูลเช่นเดียวกับที่ปรากฏบนเว็บไซต์บริษัทฯ ให้กับผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมโดยหนังสือเชิญประชุม ได้ระบุวัตถุประสงค์และเหตุผลความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและการลงมติในแต่ วาระ กฎเกณฑ์และวิธีการเข้าร่วมประชุม เป็นต้น พร้อมทั้งรายงานประจำปีของบริษัทฯ โดยแสดผ่านระบบ QR CODE หนังสือมอบฉันทะข้อมูลเกี่ยวกับคำตอบแผนกรรมการ และเอกสารประกอบการประชุมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดอย่างครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้ประกาศหนังสือนัดประชุมลงในหนังสือพิมพ์รายวัน ล่วงหน้าก่อนวันประชุม และลงประกาศติดต่อกันเป็นเวลา 3 วัน ตามที่กฎหมายกำหนด

- สำหรับนักลงทุนสถาบัน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการเข้าร่วมประชุม บริษัทฯ ได้จัดเตรียมเอกสารหนังสือมอบฉันทะตามที่ขอให้กับนักลงทุนสถาบัน และนักลงทุนต่างชาติผ่านช่องทาง E-MAIL ให้พร้อมก่อนวันประชุม

- เพื่อความสะดวกในการลงทะเบียนก่อนวันเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใดหรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน

วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ใช้ระบบอิเล็กทรอนิกส์ ในการลงทะเบียน การนับคะแนนเสียง และการแสดงผลคะแนนเพื่อความถูกต้อง แม่นยำ สะดวก รวดเร็วในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียง

- บริษัทฯ แจ้งวิธีการลงคะแนนโดยใช้ระบบ E- VOTING และการนับคะแนนก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนก่อนเวลาเริ่มประชุม และเมื่อเกินกำหนดเวลาลงทะเบียนแล้ว ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมยังสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ โดยไม่เสียสิทธิแต่อย่างใด โดยสามารถออกเสียงลงคะแนนได้ในวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณา และยังไม่มีการลงมติ

- บริษัทฯ ให้สิทธิผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง

- บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลโดยเสนอชื่อกรรมการให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนน ที่ละรายชื่อ

- เพื่อความโปร่งใส บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นอาสาทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบการนับคะแนนเสียง

- สำหรับการประชุมประธานกรรมการบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามได้ตลอดการประชุม

- เมื่อถึงเวลาเริ่มการประชุม ประธานกรรมการ ประธานกรรมการชุดย่อยทุกชุด กรรมการทุกท่าน ผู้บริหารระดับสูง เลขาธิการบริษัทและฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุม

- บริษัทฯ ดำเนินการประชุมตามวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มวาระการประชุม หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ โดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า อีกทั้งยังได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุม ซึ่งรายละเอียดได้มีการบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหลังวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงในวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET LINK) พร้อมเปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย

- บริษัทฯ ได้บันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครบถ้วนเช่นรายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหารมติที่ประชุมคำถามจากผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะ เป็นต้น

- บริษัทฯ ได้ส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันประชุมและนำส่งกระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลาตามกฎหมายกำหนด และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์บริษัทฯ ด้วย

- บริษัทฯ ได้ส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันประชุมและนำส่งกระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลาตามกฎหมายกำหนด และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์บริษัทฯ ด้วยหลังวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลการลงคะแนนเสียงในวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยแจ้งผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET LINK) พร้อมเปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย
- บริษัทฯ ได้บันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครบถ้วน เช่น รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหารมติที่ประชุม คำถามจากผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะ เป็นต้น
- บริษัทฯ ได้ส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันประชุมและนำส่งกระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลาตามกฎหมายกำหนด และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์บริษัทฯ ด้วย
- บริษัทฯ ได้ส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 14 วันนับตั้งแต่วันประชุมและนำส่งกระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลาตามกฎหมายกำหนด และรายงานการประชุมดังกล่าวบนเว็บไซต์บริษัทฯ ด้วย

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ตระหนักถึงหน้าที่ในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทฯ มีหน้าที่ปกป้องผลประโยชน์และสิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งรวมถึงสิทธิในการได้รับเงินปันผล และรับทราบข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอจากบริษัทฯ ในเวลาอันสมควรอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่เผยแพร่ข้อมูลอย่างโปร่งใสและแสดงความรับผิดชอบของฝ่ายบริหารผ่านการจัดประชุมผู้ถือหุ้นและมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัทฯ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันทุกรายทั้งรายใหญ่ รายย่อย ผู้ถือหุ้นต่างชาติ เป็นต้น เปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ รวมถึงเผยแพร่ข้อมูลสำคัญต่างๆ เพื่อสร้างความเข้าใจให้กับผู้ถือหุ้นในการปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ นอกจากนี้จัดให้มีหน่วยงานรับผิดชอบในการรับฟังความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ ผ่านช่องทางติดต่อที่สะดวก เพื่อรับความเห็นของผู้ถือหุ้น
- คณะกรรมการบริษัทจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ
- บริษัทฯ สนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้หนังสือมอบฉันทะที่กำหนดทิศทางผลการลงคะแนนได้ สามารถเลือกกรรมการเป็นรายคน มีการเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านเป็นผู้รับมอบฉันทะเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นและ/หรือบุคคลอื่นให้เป็นผู้รับมอบฉันทะในการประชุมฯ ในกรณีที่มีวาระการประชุมที่กรรมการหรือผู้บริหารมีส่วนได้เสียจะได้รับการเปิดเผยต่อที่ประชุมและกรรมการหรือผู้บริหารเหล่านั้นจะไม่มีส่วนร่วมในการลงมติแต่อย่างใด
- รายการระหว่างกันบริษัทฯ ได้ดำเนินการอย่างยุติธรรมตามราคาตลาดและกฎหมายและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (FAIR AND AT ARMS' LENGTH) โดยผ่านความเห็นชอบความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ จัดให้สำนักเลขาธิการบริษัทเป็นศูนย์กลางเพื่อดูแลเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลผ่านทางอีเมล COMSEC@KCPROPERTY.CO.TH และเบอร์โทร 02-2765924
- คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายการเก็บรักษาและป้องกันการใช้ข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษรและแจ้งนโยบายดังกล่าวให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนในองค์กรรับทราบและถือปฏิบัติพร้อมกำหนดให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายจัดส่งรายงานดังกล่าวแจ้งให้บริษัทฯ ทราบอย่างน้อย 1 วัน ล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์โดยเลขาธิการบริษัทจะนำรายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน”
- ในปี 2567 ไม่มีกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ทำการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายในและบริษัทฯ ไม่มีกรณีการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การรายงานการระหว่างกันหรือซื้อขายหลักทรัพย์ที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ฯ, สำนักงาน ก.ล.ต., ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2567 ที่ผ่านมา มีการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น 3 ครั้ง ดังนี้

1. เป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 โดยประชุมผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์
2. เป็นการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2567 โดยประชุมผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์
3. เป็นการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 โดยประชุมผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์

โดยบริษัทฯ ได้ส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมประมาณ 14 วัน ซึ่งบริษัทฯ จะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือ ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผู้ถือ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำการลงประกาศเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือพิมพ์รายวันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน อย่างน้อย 1 ฉบับ ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน

ผู้ถือหุ้นจะได้รับรายละเอียดการประชุม เช่น วัน เวลา สถานที่ วาระการประชุม รายงานประจำปีของบริษัทฯ แบบฟอร์มหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารอื่นๆ ประกอบการประชุม รวมทั้งได้แต่งตั้งกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใดหรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทนโดยประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งได้แจ้งรายละเอียดขององค์ประชุมอธิบายวิธีการลงคะแนนการนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และเปิดเผยผลการนับคะแนนแล้วอย่างชัดเจน โปร่งใส รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถาม แสดงความคิดเห็น โดยให้เวลาอย่างเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดสำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม และต่อเนื่องไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นการประชุม มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบเพื่องานและสะดวกต่อการตรวจสอบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้นำระบบ E-VOTING เพื่อให้การแสดงผลให้รวดเร็วยิ่งขึ้น โดยบริษัทฯ จะแสดงจำนวนผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหุ้นทราบผลทันที

บริษัทฯ ได้กำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้งยกเว้นในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเดินทางไปต่างประเทศหรือป่วย

บริษัทฯ ได้นำส่งรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 และรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 และครั้งที่ 2/2567 ให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว นอกจากนี้ ยังได้เผยแพร่รายงานการประชุมในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ WWW.KCPROPERTY.CO.TH

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยตระหนักดีว่า การสนับสนุนของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียจะช่วยสร้างความยั่งยืนและความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียและคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัทฯ รวมถึงการคุ้มครอง และรักษาสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ อย่างยุติธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย โดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ควบคู่ไปกับการมีบทบาทและความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางดำเนินการที่ชัดเจนในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย และบริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความอิสระ พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยสามารถสรุปความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้



ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการมุ่งที่จะดำเนินงานเพื่อให้เกิดผลประโยชน์ในระยะยาวสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นด้วยการจัดการเพื่อสร้างความเติบโตและสามารถทำกำไรอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการบริหารจัดการอย่างมีคุณภาพ การควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ระบบตรวจสอบและการบริหารความเสี่ยงพร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสในเวลาอันสมควรและพยายามอย่างที่ดีที่สุดที่จะปกป้องทรัพย์สินและชื่อเสียงของบริษัท

พนักงาน

บริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นบุคลากรที่สำคัญของบริษัทฯ จึงได้ว่าจ้างพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์มาร่วมงาน และดูแลให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆอย่างเหมาะสม เช่น การประกันสุขภาพและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสเรียนรู้ และเพิ่มเติมทักษะความรู้ใหม่ๆ เพื่อความก้าวหน้าในการหน้าที่การงาน

ผู้บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าฝ่ายบริหารเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันองค์กรไปสู่ความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจด้วยเหตุนี้จึงได้มีการจัดทำโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารอย่างเหมาะสมในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับเดียวกันและบริษัทจดทะเบียนอื่นในประเทศไทย นอกจากนี้ฝ่ายบริหารยังมีอิสระในการทำงานในหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากคณะกรรมการ โดยปราศจากการแทรกแซงอีกด้วย

หน่วยงานภาครัฐ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งในส่วนงานของภาครัฐโดยเฉพาะการทำธุรกรรม บริษัทฯ หลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐหรือพนักงานของรัฐดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสมแต่จะเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันในขอบเขตที่เหมาะสมและสามารถทำได้และตระหนักอยู่เสมอว่ากฎหมายกฎเกณฑ์หรือข้อบังคับในหน่วยงานภาครัฐต่างๆอาจมีเงื่อนไขซับซ้อนหรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกัน และบริษัทฯ พึงรับรู้และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

ลูกค้า

บริษัทฯ ณ ตระหนักดีว่าลูกค้ามีความสำคัญต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมุ่งที่จะสร้างความพอใจให้แก่ลูกค้าด้วยการให้บริการที่มีคุณภาพสูง ซึ่งตอบสนองความต้องการและความคาดหวังของลูกค้าอย่างยุติธรรมและอย่างมืออาชีพ บริษัทฯ จึงทุ่มเททั้งฝีมือและประสบการณ์และให้ความเอาใจใส่แก่ลูกค้าเป็นอย่างดี

คู่ค้าและผู้สัญญา

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อคู่ค้าและผู้สัญญาซึ่งถือเป็นหุ้นส่วนและปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่งด้วยความสุจริตและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ยึดหลักการปฏิบัติที่เสมอภาคและการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกันเป็นธรรมต่อคู่ค้าทุกราย
- พัฒนาและรักษาสัมพันธ์ภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและผู้สัญญา ที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คู่ค้ากับมูลค่าเงินและมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและผู้สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้รับทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อหรือจัดหา เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น
- ปฏิบัติต่อผู้รับเหมาเสมือนหุ้นส่วนร่วมธุรกิจ โดยให้การสนับสนุน ส่งเสริม และร่วมกับพิจารณาปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้อย่างถูกต้องเหมาะสม อันจะนำไปสู่การสร้างสรรคผลงานที่มีคุณภาพ

เจ้าหนี้

บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัย เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหนี้ โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญาหรือที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัดหากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ได้บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบล่วงหน้าโดยเร็วเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหากันทั้งนี้บริษัทฯ จะปฏิบัติตามเจ้าหนี้ด้วยความรับผิดชอบเป็นธรรมยึดถือการปฏิบัติที่ดีตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญา เงื่อนไขคู่ค้าประกัน การบริหารเงินทุนและการชำระหนี้ กำหนดเวลา รวมถึงพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงที่จะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหายและจะรายงานฐานะทางการเงินแก่เจ้าหนี้ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมอย่างถูกต้องครบถ้วน และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

คู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจโดยประสงค์จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และเป็นบริษัทฯ ชั้นนำในธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าดังนี้

- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เสรีและเป็นธรรม
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม
- ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า
- ไม่กล่าวร้ายหรือมุ่งทำลายชื่อเสียงแก่คู่แข่งทางการค้า

ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งที่จะปฏิบัติต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วยมาตรฐานที่สูงอย่างต่อเนื่องโดยให้ความใส่ใจกับประเด็นต่างๆ ที่กระทบต่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวมและเข้าร่วมในกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องเช่นงานวันตรวจสุขภาพงานวันครอบครัว การจัดการแข่งขันกีฬาภายในโครงการ การจัดกิจกรรมลดโลกร้อน โดยแจกถุงผ้า และให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกต้นไม้ และงานตามเทศกาลต่างๆ ให้กับชุมชนในโครงการของบริษัทฯ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

การเปิดเผยข้อมูล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วน ตามกฎระเบียบการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลทางการเงินของบริษัทฯ ข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นหรือการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือราคาหุ้น ข้อมูลนี้จะเผยแพร่ในเวลาอันเหมาะสมด้วยวิธีที่โปร่งใสผ่านช่องทางที่เป็นธรรมและเชื่อถือได้โดยมีเป้าหมายหลักคือ เพื่อให้การตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นไปบนพื้นฐานของการได้รับข้อมูลที่ถูกต้องเพียงพอ

บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลรายงานประจำปีผ่านทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี บริษัทฯ ส่งเสริมการใช้เว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการสื่อสารเพื่อเปิดเผยข้อมูลของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นที่ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมสามารถติดต่อ นางสาวริตนา ชัยรังศรี ซึ่งเป็นเลขานุการบริษัท หมายเลขของ บริษัทฯ 02-276-5924 หรือ WWW.KCPROPERTY.CO.TH

การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายไม่ให้นักกรรมกรและผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัทฯ และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีหลักในการดำเนินงานดังนี้

1. ห้ามไม่ให้นักกรรมกร ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ นำข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือส่งข้อมูลดังกล่าวให้ผู้อื่นเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ และผู้มีหน้าที่นำข้อมูลจำเพาะดังกล่าวไปใช้
2. กรรมกรผู้บริหารและพนักงาน ต้องระมัดระวังไม่ให้ผู้อื่นได้ยินลอบฟัง ดักฟังหรือบันทึกเสียง ข้อมูลจำเพาะซึ่งเป็นข้อมูลภายในของบริษัทฯ อีกทั้งไม่ควรสนทนาในที่สาธารณะผ่านเครื่องมือสื่อสารหรือสนทนากับสมาชิกในครอบครัวและบุคคลใกล้ชิดอันนำไปสู่การเปิดเผยต่อผู้อื่นได้ดำเนินการแจ้งผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ ให้เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตนเองคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
3. ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่าผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ควรหลีกเลี่ยงหรืองดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 1 เดือน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญต่อบุคคลอื่นก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในดังกล่าวจะเปิดเผยต่อสาธารณชนพร้อมกับวางมาตรการลงโทษและแจ้งให้ทราบถึงบทลงโทษตามลำดับ
4. กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงาน และข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์และมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯ ภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วัน นับจากวันสิ้นงวดบัญชี

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการผู้บริหารและพนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ปฏิบัติตามโดยเคร่งครัด หากผู้ใดฝ่าฝืนจะถูกลงโทษตามข้อบังคับของบริษัทฯ

นอกจากนี้ในการซื้อขายหลักทรัพย์ กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะตลอดจนบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2551) ของบุคคลดังกล่าว ให้จัดทำและเผยแพร่รายงานการถือหลักทรัพย์ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ภายใน 3 วัน นับแต่วันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทั้งนี้กรรมการและผู้บริหารรับทราบบทบาท ภาระ หน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ (ANTI-DISHONESTY AND ANTI-CORRUPTION POLICY)

บริษัท เค.ซี.พีหรือพีเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีการบริหารกิจการบนพื้นฐานความโปร่งใส มีจริยธรรม ยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ ต่อต้านการให้หรือรับสินบนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือภาคเอกชนโดยบริษัทได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้มีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบกระบวนการทำงานและสายการบังคับบัญชาในแต่ละหน่วยงานให้มีความชัดเจน เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจและมีความรัดกุมในการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม บริษัทจึงได้จัดทำนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ขึ้น เพื่อให้บุคลากรของบริษัทใช้เป็นกรอบในการปฏิบัติงานโดยทั่วกัน เพื่อส่งเสริมให้เกิดการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

1. วัตถุประสงค์

นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้บุคลากรของบริษัทใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานเพื่อส่งเสริมให้เกิดการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

2. ขอบเขตการใช้งาน

นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้มีผลบังคับใช้แก่คณะกรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทเค.ซี.พีหรือพีเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย รวมถึงคู่ค้า ผู้ให้บริการ และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท

3. คำนิยามศัพท์

บริษัท	หมายถึง บริษัท เค.ซี.พีหรือพีเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
การทุจริต	หมายถึง การกระทำโดยเจตนาเพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้สำหรับตนเองหรือผู้อื่นและรวมถึง และการประพฤติมิชอบ การยกยอกทรัพย์สิน การทุจริตในการรายงาน
การประพฤติมิชอบ	หมายถึง การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบกระทำการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์ที่มิควรได้ทั้งแก่องค์กรตนเอง และ/หรือผู้อื่น ทั้งนี้ การ ประพฤติมิชอบ ครอบคลุมถึงการให้ และ/หรือรับสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ โดยการเสนอให้สัญญาให้คำมั่น เรียกร้องให้หรือรับ ซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่ถูกต้องแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานเอกชนหรือผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมเพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่หรือเพื่อให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ทางธุรกิจที่ไม่ถูกต้อง
การยกยอกทรัพย์สิน	หมายถึง การยกยอกทรัพย์สินอันเป็นความผิดตามกฎหมายและรวมถึง การกระทำใดๆก็ตามที่นำไปสู่การครอบครองทรัพย์สินของบริษัทอย่างไม่ถูกต้องหรือเป็นเหตุให้บริษัทสูญเสียทรัพย์สิน โอกาส หรือผลประโยชน์ใด โดยมีเจตนาที่จะหาประโยชน์ต่อตนเอง และผู้อื่น โดยครอบคลุมนทรัพย์สินที่เป็นเงินสดและไม่เป็นเงินสด
การทุจริตในการรายงาน	หมายถึง การปรับปรุงแก้ไขรายงานต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นรายงานทางการเงิน เช่น งบการเงิน บันทึกรายงานการเงิน หรือรายงานที่ไม่ใช่ทางการเงิน เพื่อปิดบังการยกยอกทรัพย์สินหรือการกระทำที่ไม่เหมาะสมเพื่อหาประโยชน์ต่อตนเองและ/หรือผู้อื่นและส่งผลให้รายงานของบริษัทไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง

4. บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ

- คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบของบริษัทในภาพรวม ตลอดจนกำหนดและอนุมัตินโยบายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบรวมทั้งเป็นผู้นำที่แสดงถึงความมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบเพื่อแสดงจุดยืนให้แก่บุคลากรของบริษัทพันธมิตรทางธุรกิจและสาธารณชนรับทราบ
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลระบบการควบคุมภายใน ระบบบัญชีและรายงานทางการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการต่างๆ มีการกำหนดการควบคุมภายในอย่างเหมาะสมและมีการนำไปปฏิบัติอย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบคุมภายในที่คำนึงถึงความเสี่ยงในการเกิดการทุจริตและการประพฤติมิชอบ
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการประเมินความเสี่ยงที่สำคัญ ซึ่งอาจจะเกี่ยวข้องกับการทุจริตและการประพฤติมิชอบที่เกิดขึ้นต่อบริษัท รวมถึงให้ข้อเสนอแนะ วิธีการควบคุมหรือแนวทางป้องกันความเสี่ยงนั้นๆ พร้อมทั้งให้มีการติดตามประเมินผลเพื่อให้เกิดการปรับปรุงแผนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดระดับความเสี่ยงลงให้อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- กรรมการผู้จัดการ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการจัดทำแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ จัดให้มีการสื่อสารและฝึกอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแก่บุคลากรของบริษัทในทุกระดับ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรของบริษัท มีความรู้ความเข้าใจอย่างเพียงพอ และสามารถนำนโยบายและแนวปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมถึงทบทวนความเหมาะสมของแนวทางปฏิบัติต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย
- บุคลากรทุกคนของบริษัทมีหน้าที่ต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบปฏิบัติตามแนวปฏิบัติของบริษัทที่เกี่ยวข้อง กรณีมีข้อสงสัยหรือพบการฝ่าฝืนระเบียบบริษัท จะต้องรายงานต่อผู้บังคับบัญชา หรือผ่านทางช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่บริษัทกำหนดไว้

5. นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ

5.1 บริษัทมีนโยบายต่อต้านการกระทำที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตและการประพฤติมิชอบทุกรูปแบบไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมโดยสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับเห็นความสำคัญและมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ

5.2 คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทต้องปฏิบัติตามเป็นแบบอย่างในการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบและมีหน้าที่ในการให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบเพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายรวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของนโยบายและมาตรการต่างๆ เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

5.3 ห้ามมิให้คณะกรรมการผู้บริหารและพนักงานของบริษัทดำเนินการหรือยอมรับการทุจริตและการประพฤติมิชอบในทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อมโดยครอบคลุมถึงทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและให้มีการสอบถามการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบนี้อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

5.4 ผู้บริหารต้องจัดทำแนวทางปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ ซึ่งครอบคลุมการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- การประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบและจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่คำนึงถึงความเสี่ยงด้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ โดยเฉพาะในกระบวนการตลาดและการขาย กระบวนการจัดซื้อและการจัดทำสัญญา กระบวนการทรัพยากรบุคคลการจัดเก็บและบันทึกข้อมูล การเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายบางประเภทที่มีโอกาสเสี่ยงต่อการเกิดการทุจริตและการประพฤติมิชอบ(เช่น การเบิกจ่ายการบริจาคม การสนับสนุน การเลี้ยงรับรอง หรือการให้ของขวัญ เป็นต้น) ตลอดจนกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อหน่วยงานราชการต่าง ๆ
- จัดทำนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานถือปฏิบัติอันเป็นการป้องกันความเสี่ยงด้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบจากการดำเนินงาน
- ดำเนินการสื่อสารถึงนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบให้แก่บุคลากรของบริษัท ตลอดจนบุคคลภายนอกที่รับทราบอย่างสม่ำเสมอ
- กำหนดให้มีการตรวจสอบกระบวนการดำเนินงานภายใน เพื่อให้มั่นใจถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตลอดจนการกำหนดขั้นตอนการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ
- กำหนดช่องทางที่ปลอดภัยในการแจ้งเบาะแส ตลอดจนช่องทางการขอคำแนะนำ ในกรณีที่เกิดการทุจริตและการประพฤติมิชอบ

5.5 บุคลากรของบริษัทต้องไม่ละเลยหรือเพิกเฉยที่จะแจ้งการกระทำที่เข้าข่ายทุจริตและการประพฤติมิชอบผ่านช่องทางที่บริษัทกำหนด โดยบริษัทจะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ที่แจ้งการกระทำดังกล่าว

5.6 บริษัทจะให้ความสำคัญเป็นธรรมและให้ความคุ้มครองแก่บุคลากรของบริษัทที่ปฏิเสธการกระทำทุจริตและการประพฤติมิชอบโดยจะไม่ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการทุจริตและการประพฤติมิชอบ แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

6. การทบทวน

บริษัทจะทำการทบทวนนโยบายนี้ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง

7. บทลงโทษ

การกระทำใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ จนเป็นเหตุให้เกิดความผิดตามกฎหมาย และ/หรือความเสียหายนั้นผู้ผิดต้องรับโทษทางวินัยตามระเบียบของบริษัทและต้องรับโทษทางกฎหมายตามความผิดที่เกิดขึ้นทั้งนี้หากความผิดดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท และ/หรือ บุคคลอื่นใด บริษัทอาจพิจารณาดำเนินคดีตามกฎหมายเพิ่มเติมต่อไป

การแจ้งเบาะแสเรื่องร้องเรียน

บริษัทฯ มีนโยบายดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (GOOD GOVERNANCE) โดยยึดหลักความเป็นธรรม โปร่งใส และตรวจสอบได้ จึงเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถรายงานหรือให้ข้อมูลในการแจ้งเบาะแส/ร้องเรียนหรือுகละเมิดสิทธิโดยผ่านช่องทางการร้องเรียนที่บริษัทฯ กำหนดดังนี้

- แจ้งมายังประธานคณะกรรมการตรวจสอบ หรือคณะกรรมการตรวจสอบ หรือ เลขาธิการบริษัท ผ่านทาง E - MAIL : COMSEC@KCPROPERTY.CO.TH

- หรือส่งจดหมาย ถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ หรือคณะกรรมการตรวจสอบ หรือ เลขาธิการบริษัท ตามที่อยู่บริษัท บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 410-125/126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะให้ความคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสทุกกรณี โดยผู้ทำการร้องเรียน ผู้ให้ข้อมูล หรือผู้เป็นพยานหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับการร้องเรียน จะได้รับการคุ้มครองสิทธิของผู้อยู่ร้องเรียนจากบริษัท โดยบริษัทฯ จะปกป้องข้อมูลใดๆ ก็ตามที่สามารถระบุตัวของผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องได้ บริษัทฯ จะทำการเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารหลักฐานไว้เป็นความลับ บริษัทฯ จะไม่ทำการลดตำแหน่ง ลงโทษหรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการคอร์รัปชันแต่อย่างใด แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการชี้แนะทิศทาง การดำเนินงาน การติดตามดูแลการทำงานของ ฝ่ายจัดการ บริษัทฯ เน้นการให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปโดยเสมอภาค รวดเร็ว เป็นธรรม และโปร่งใส โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้ประธานกรรมการของบริษัทฯ ต้องเป็นกรรมการอิสระตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและไม่มีบุคคลเดียวกันกับประธานกรรมการบริหาร เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกันรวมทั้งไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหารคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้คณะกรรมการทุกคนมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อกำกับดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายบริหารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใสถูกต้องตามกฎหมายกฎระเบียบต่างๆ และจ้องบังคับบริษัทโดยมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและคณะผู้บริหารอย่างชัดเจนปีที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการดำเนินกิจกรรมต่างๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มีการกระทำที่ขัดต่อกฎระเบียบที่เป็นความผิดร้ายแรง โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อนโยบายความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

1.1 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านทางอายุ เพศทักษะประสบการณ์ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทฯ มีจำนวนรวม 9 ท่าน แบ่งเป็น กรรมการจากฝ่ายบริหาร 3 ท่าน กรรมการที่ไม่ได้มาจากฝ่ายบริหาร 6 ท่านซึ่งมีกรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนดรวม 3 ท่าน สอดคล้องกับเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีกรรมการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งคณะกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลายอุตสาหกรรม ทั้งด้านธุรกิจบัญชีและการเงินซึ่งเกี่ยวข้องและสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ

1.2 กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งได้คราวละ 3 ปี เมื่อครบวาระจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณานอุมัติรายละเอียดการกำหนดวาระของกรรมการ ดังที่แสดงไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

1.3 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งเลขาธิการบริษัท เพื่อกำหน้าที่ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ และปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

2. คณะกรรมการชุดย่อย

2.1 บริษัทฯ มีคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร

2.2 ประธานคณะกรรมการบริษัทไม่ได้เป็นกรรมการอิสระ แต่คณะกรรมการบริษัทได้มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 1 ท่านเพื่อพิจารณากำหนดวาระการประชุม

2.3 คณะกรรมการบริษัทมีการกระจายอำนาจในการบริหารงานที่ประสิทธิภาพและมีความโปร่งใสในการบริหารจัดการ โดยจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาในเรื่องต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และจัดให้มีคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยในการพิจารณาและคลี่คลายงานเฉพาะเรื่องเพื่อประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการผู้จัดการ

2.4 ประธานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นกรรมการอิสระ เพื่อความโปร่งใสและเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

2.5 คณะกรรมการชุดย่อยมีการประชุมร่วมกันเป็นประจำโดยรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม การดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการชุดต่างๆ และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละรายเข้าประชุม ดังที่แสดงไว้ในหัวข้อโครงสร้างการจัดการ

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยบุคคลที่มีความรู้ ทักษะ และความเชี่ยวชาญที่หลากหลาย และมีภาวะผู้นำซึ่งเป็นที่ยอมรับ โดยคณะกรรมการมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

3.1 คณะกรรมการบริษัทฯ มีภารกิจและความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย รวมทั้งหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีหน้าที่และความรับผิดชอบ รวมทั้งอำนาจตามที่กำหนดไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

3.2 กำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ เป็นประจำปีทุกปี รวมทั้งจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นประจำเพื่อกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินธุรกิจเป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

3.3 กำหนดนโยบายการทำการค้าที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างชัดเจน เพื่อผลประโยชน์ของ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องครบถ้วน

3.4 กำหนดนโยบายทางการเงินให้มีระบบควบคุมที่มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบาย

3.4.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าวทั้งนี้คณะกรรมการจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำนอกจากนั้นหลังจากที่หุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ทำการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ จะถือปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับต่างๆ ตามที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดทุกประการโดยจะเปิดเผยรายงานการกำกับดูแลกิจการไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

3.4.2 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบถึงความสัมพันธ์หรือการเกี่ยวข้องของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาตัดสิน รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ

คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด รวมทั้งจะมีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

3.4.3 ระบบการควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานและเพื่อให้เกิดความมีประสิทธิภาพในการดำเนินงาน บริษัทฯ จึงได้กำหนดภาระหน้าที่อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ ให้เกิดประโยชน์และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุมและประเมินผลออกจากกัน โดยบริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อกำหน้าที่ในการสอบทานระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม

4. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่สอบทานรายงานการเงิน โดยมีฝ่ายบัญชีและผู้สอบบัญชีมาประชุมร่วมกันและนำเสนอรายงานทางการเงินต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาสโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทรวมถึงสารสนเทศทางการเงิน (รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน) ที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีรับรองและตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชีบริษัทรวมทั้งจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศที่สำคัญทั้งข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช้การเงิน บนพื้นฐานของข้อเท็จจริงอย่างครบถ้วนและสม่ำเสมอ

5. การประชุม

5.1 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท วาระการประชุมหลัก ได้แก่ เรื่องประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบเรื่องสืบเนื่องจากการประชุมครั้งก่อน เรื่องเพื่อทราบ เรื่องเพื่อพิจารณา/อนุมัติ

บริษัทฯ มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอสำหรับรอบระยะเวลา 1 ปีอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้งและจะมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกท่านให้ความสำคัญ โดยจะเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่กำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 7 วันเพื่อให้กรรมการมีเวลาในการพิจารณาคำขอวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการทุกท่านสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเปิดเผยและเป็นอิสระมีการบันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรและจัดเก็บรายงานประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อให้กรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ นอกจากนี้ ผู้บริหารระดับสูงยังเข้าร่วมประชุมเพื่อให้รายละเอียดเพิ่มเติม เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาวาระต่างๆ อีกด้วย

ประธานกรรมการ เป็นผู้พิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ และกรรมการทุกท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุม ผู้บริหารระดับสูงสามารถเข้าร่วมประชุมได้

5.2 การประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี วาระการประชุมหลักได้แก่ พิจารณารับรองรายงานการประชุม ผู้ถือหุ้นครั้งก่อน, พิจารณาอนุมัติงบการเงินประจำปี, พิจารณาจัดสรรกำไรและการจ่าย/งดจ่ายเงินปันผล, พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบวาระ, พิจารณากำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย และพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทและค่าสอบบัญชี

6. คำตอบแทน

บริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนเพื่อทำหน้าที่เสนอความเห็นเกี่ยวกับคำตอบของคณะกรรมการแต่ละชุดต่อกรรมการบริษัท โดยได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส ใช้หลักเกณฑ์และนโยบายที่กำหนด และอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่จงใจระมัดระวังที่สุดสอดคล้องกับผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเสนออัตราคำตอบแทนกรรมการดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี

ทั้งนี้บริษัทฯ กำหนดให้มีการเปิดเผยคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามรูปแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

7. การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารให้มีการร่วมสัมมนาและฝึกอบรม เพื่อให้พัฒนาความรู้ในทุกๆ ด้าน เพื่อให้การปฏิบัติงานมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และเพิ่มศักยภาพในด้านการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ สนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับกรรมการบริษัทฯ โดยมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานกับกรรมการและผู้บริหารเพื่อเข้าอบรมหลักสูตรกรรมการของสถาบันกรรมการบริษัทไทย

8. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการสรรหาจะพิจารณาคณะคุณสมบัติและคิดสรรบุคคลผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ และมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยจะเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามนโยบายของบริษัทฯ

8.1 กรรมการบริษัท

บริษัทฯ มีกระบวนการคัดเลือกและสรรหากรรมการอย่างโปร่งใส โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนจะทำหน้าที่พิจารณาสรรหาผู้ที่มีความรู้ความสามารถที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ มีคุณสมบัติตามที่บริษัทฯ ต้องการโดยพิจารณาจากทักษะและประสบการณ์ที่จำเป็นต่อองค์กรอีกทั้งพิจารณาคณะคุณสมบัติและประสบการณ์ต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งระยะสั้นและระยะยาวด้วย โดยไม่จำกัดเพศ เชื้อชาติ ศาสนา พร้อมอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มที่ ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน เป็นไปตามแนวทางในการแต่งตั้งกรรมการตามข้อบังคับของบริษัทฯ ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติครบตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดว่า คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องมีจำนวนอย่างน้อย 5 คน และกรรมการไม่ น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นฐานอยู่ในราชอาณาจักรโดยให้คณะกรรมการเลือกตั้งประธานกรรมการและอาจจะเลือกรองประธานกรรมการตามที่เห็นสมควรได้ โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการโดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการต่อไปนี้

1) ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ

2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการจะแบ่งคะแนนเสียงแก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาไม่มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ สำหรับการพ้นจากตำแหน่งของคณะกรรมการ ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง กรรมการต้องลาออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็น 3 ส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งและกรรมการที่จะต้องออกในวาระนี้อาจจะเลือกเข้ามาเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้ นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้วกรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อตาย ลาออก ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ออก หรือศาลมีคำสั่งให้ออก โดยในกรณีดังกล่าวคณะกรรมการอาจจะเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไปวันแต่วาระของกรรมการจะเหลือไม่น้อยกว่า 2 เดือนบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตัวแทนโดยมติของคณะกรรมการดังกล่าว ต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเข้าเป็นกรรมการในบริษัทเอกชนหรือบริษัทมหาชนอื่นซึ่งประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ วันแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้งและกรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้าหากมีส่วนได้ส่วนเสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่บริษัททำขึ้นหรือถือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

8.2 กรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทจะคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนรวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจำนวนของกรรมการอิสระจะต้องมีอย่างน้อย 3 คนหรืออย่างน้อย 1 ใน 3 แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. กรรมการอิสระรวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องจะต้องถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่ง ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
2. กรรมการอิสระต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน หรือเป็นที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีความสัมพันธ์กับกรรมการที่เป็นผู้บริหารเจ้าหน้าที่บริหารผู้มีอำนาจควบคุมหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ไม่ว่าจะมีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตรรวมทั้งคู่สมรสของบุตร เจ้าหน้าที่บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือผลประโยชน์อื่น ๆ ในการบริหารจัดการและธุรกิจทางตรงหรือทางอ้อมของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตนรวมถึงไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
5. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
6. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นหรือเคยเป็นให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของผู้ที่ให้บริการทางวิชาชีพนั้น เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ได้รับการแต่งตั้ง
7. กรรมการอิสระจะต้องไม่เป็นการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8. กรรมการอิสระจะต้องไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. กรรมการอิสระจะต้องไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระของบริษัทฯ เท่ากับข้อกำหนดพื้นฐานของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (COLLECTIVE DECISION) ได้

ในกรณีที่ได้แต่งตั้งบุคคลให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและเป็นบุคคลที่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพเกินมูลค่าที่กำหนดตามข้อ 4 หรือ ข้อ 6 คณะกรรมการบริษัทฯ อาจพิจารณาผ่อนผันให้ได้ หากเห็นว่าการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อปฏิบัติการปฏิบัติหน้าที่และการให้ความเห็นที่เป็นอิสระและบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลต่อไปในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นในวาระพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าวแล้ว ดังนี้

- ก) ลักษณะความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพที่ทำให้บุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- ข) เหตุผลและความจำเป็นที่ยังคงหรือแต่งตั้งให้บุคคลดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ
- ค) ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ในการเสนอให้มีการแต่งตั้งบุคคล ดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระ

8.3 ผู้บริหาร

สำหรับการคัดเลือกกรรมการผู้อำนวยการคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสรรหาและแต่งตั้งสำหรับการคัดเลือกรองกรรมการผู้อำนวยการและผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการฝ่ายขึ้นไปกรรมการผู้อำนวยการเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทฯ โดยยึดเกณฑ์คุณสมบัติความรู้ความสามารถการศึกษาและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับสายงานเป็นสำคัญ

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีระเบียบปฏิบัติเรื่องอำนาจการดำเนินการ ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการของบริษัทย่อย รวมถึงกำหนดอำนาจลงนาม ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของบริษัทย่อยให้เป็นไปในทิศทางเดียวกับบริษัทหลัก รวมทั้งกำกับดูแลให้นโยบายที่สำคัญของบริษัทย่อย มีการดำเนินการที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับบริษัทส่วนหลักเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานการทำการซื้อขายระหว่างกันในกลุ่มบริษัทการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำการซื้อขายที่สำคัญอื่นใดของบริษัทย่อยให้ครบถ้วน มีการดำเนินการทำนองเดียวกับบริษัทหลัก โดยมีข้อบังคับในเรื่องการทำการซื้อขายที่เกี่ยวข้องกันและการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญคล้ายกับหลักเกณฑ์ของบริษัทรวมถึงกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูลการบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนสามารถตรวจสอบได้ และรวบรวมข้อมูลเพื่อการจัดทำงบการเงินรวมให้กันภายในกำหนด

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยจะพิจารณาว่ากิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะต้องสนับสนุนธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนและผลประโยชน์จากการลงทุนนั้น ในการกำกับดูแลการดำเนินงานบริษัทย่อย และบริษัทร่วม บริษัทฯ มีนโยบายดังนี้

1) บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหารของ บริษัทฯ ที่มีคุณวุฒิและประสบการณ์เหมาะสมกับกิจการนั้นเข้าเป็นกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือครองหุ้น เพื่อกำหนดหน้าที่ในการบริหารงาน ตามกรอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทมอบให้โดยจะต้องรายงานผลการดำเนินการทั้งรายไตรมาส และรายปี “ให้คณะกรรมการบริษัททราบเพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยได้หรือในกรณีเรื่องสำคัญจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อน เช่น การอนุมัติการเพิ่มทุน หรือลดทุน การเลิกบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นต้น เว้นแต่เป็นกรณีเร่งด่วน ถ้าปล่อยให้เป็นข้อออกไปจะกระทบต่อธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ผู้แทนบริษัทสามารถดำเนินการได้ตามสมควร เพื่อป้องกันเหตุนี้ แต่ต้องแจ้งและรายงานเหตุดังกล่าวให้ประธานกรรมการบริหารของบริษัทฯ ทราบและต้องรายงานให้คณะกรรมการบริษัทภายหลังการดำเนินการดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

2) การประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการบริหาร หรือบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร เป็นผู้รับมอบฉันทะไปร่วมการประชุมในฐานะผู้ถือหุ้น โดยผู้รับมอบฉันทะจากบริษัทฯ มีหน้าที่ในการออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น ในวาระต่างๆ โดยเฉพาะวาระสำคัญตามที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบแล้ว เช่น การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและประธานกรรมการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการการเพิ่มทุนหรือลดทุนการให้ความเห็นชอบงบประมาณและบัญชีงบดุลการให้ความเห็นชอบโครงสร้าง การบริหารงาน เป็นต้น

3) ในกรณีที่บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม มีกำลังพนักงานไม่เพียงพอ หรือจำเป็นต้องใช้บุคลากรพิเศษที่บริษัทฯ มีบุคคลเหล่านั้นเป็นพนักงานอยู่ บริษัทฯ จะสนับสนุนจัดส่งพนักงานเข้า ช่วยให้การปฏิบัติงาน และปฏิบัติงานในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ชั่วคราวเท่าที่จำเป็น แต่ยังคงมีสถานภาพเป็นพนักงานของบริษัทฯ อยู่ โดยไม่มีการขาดจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ

4) คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาประโยชน์ในทรัพย์สินการลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และให้การประกอบการ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตามเป้าหมายแผนทางธุรกิจที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามกฎหมายและเกิดผลตอบแทนคุ้มค่าต่อการลงทุนโดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบรายงานและประเมินผลการควบคุมภายในของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

5) เพื่อให้การดำเนินการของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม เป็นไปโดยโปร่งใสและมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ มีนโยบายให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ใช้ผู้สอบบัญชีจากสำนักงานสอบบัญชีเดียวกันเพื่อแสดงความบริสุทธิ์ใจ และเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบรายการทำธุรกรรมต่างๆ รวมทั้งแสวงหาหลักฐานที่เหมาะสมอย่างเพียงพอในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ของบริษัทฯ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมนอกจากนั้นบริษัทฯ จัดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่าย จัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

6) กรรมการบริหารผู้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม จะได้รับค่าตอบแทนจากเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริหารของ บริษัทฯ เท่านั้น บริษัทย่อย และบริษัทร่วม ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท เค.ซี.พีริอเพอร์สตี จำกัด (มหาชน) บริหารงานยึดถือแนวปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้ความสำคัญกับการดูแลการใช้ข้อมูลภายในให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล ความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อให้แน่ใจว่านักลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับสารสนเทศที่เชื่อถือได้อย่างเท่าเทียมและกันทั่วถึง บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. นโยบายการเก็บรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูลและการใช้ข้อมูลภายใน

บุคลากรทุกระดับขององค์กรมีหน้าที่ต้องทราบถึง ขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล เพื่อปกป้องข้อมูลอันเป็นความลับ และปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลดังกล่าวเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวข้อมูลที่เป็นความลับให้หมายถึงข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลสาธารณะ หรือ

ข้อมูลที่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณชนหรือตกอยู่ในมือคู่แข่งแล้วย่อมก่อให้เกิดผลกระทบต่อบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่คู่ค้าให้ไว้แก่บริษัททุกประเภท

- 1) บริษัทฯ มีการกำหนดชั้นความลับของข้อมูลและการปฏิบัติเพื่อรักษาความลับ โดยเอกสารสำคัญและข้อมูลที่เป็นความลับจะต้องได้รับการดูแลด้วยวิธีการเฉพาะที่กำหนดไว้ในแต่ละระดับ แต่ละชนิด หรือประเภทของข้อมูล ซึ่งข้อมูลเหล่านี้อาจแบ่งลำดับ ชั้นความลับเป็นหลายลำดับตามความสำคัญ ได้แก่ ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก ทั้งนี้ การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบของหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น
- 2) บริษัทฯ ต้องรักษาและปกปิดข้อมูลลูกค้า และข้อมูลทางการค้าไว้เป็นความลับ ต้องไม่เปิดเผยความลับของลูกค้าต่อพนักงานของบริษัทฯ และบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นข้อบังคับโดยกฎหมายให้เปิดเผย โดยเป็นการเปิดเผยเพื่อวัตถุประสงค์ทางการฟ้องร้องคดี หรือคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติให้มีการเปิดเผย
- 3) ในการว่าจ้างบุคคลที่เคยทำงานกับคู่แข่งทางการค้าหรือรัฐบาลมาก่อน บริษัทฯ ต้องค้นหาและศึกษาข้อตกลงการรักษาความลับที่บุคคลนั้นเคยทำไว้กับคู่แข่งทางการค้าหรือรัฐบาลมาก่อนบริษัทฯ และต้องไม่กระทำการใดเพื่อให้บุคคลนั้นกระทำการอันเป็นการ ผิดข้อตกลงกับคู่แข่งทางการค้า หรือรัฐบาล อันจะก่อให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดีตามมา
- 4) การเปิดเผยข้อมูลความลับต่อสาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานกรรมการบริษัทฯ อาจจะเป็นผู้ตอบเองในกรณีที่มีข้อมูลมีนัยสำคัญมาก หรืออาจมอบหมายให้ผู้รับผิดชอบเป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณะ
- 5) บุคลากรของบริษัทฯ จะไม่ตอบคำถามหรือแสดงความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอกอื่นใด เว้นแต่จะมีหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้ตอบคำถามเหล่านั้น หากไม่มีหน้าที่หรือได้รับมอบหมาย บุคลากรจะปฏิเสธการแสดงความเห็นต่างๆ ด้วยความสุภาพ

2. การรักษาความปลอดภัยระบบคอมพิวเตอร์และข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทฯ มีมาตรการป้องกันความปลอดภัยระบบคอมพิวเตอร์และข้อมูลสารสนเทศ ดังต่อไปนี้

- 1) จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ โดยให้รับรู้ได้เฉพาะผู้บริหารระดับสูงเท่าที่จะทำได้ และเปิดเผยต่อพนักงานของบริษัทฯ ตามความจำเป็นเพียงเท่าที่ต้องทราบเท่านั้น และแจ้งให้พนักงานทราบว่า เป็นสารสนเทศที่เป็นความลับและมีข้อจำกัดในการนำไปใช้
- 2) จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันการเข้าถึงและการใช้แฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ
- 3) เจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด
- 4) บริษัทฯ จะมีนโยบายการใช้งานระบบคอมพิวเตอร์และระบบข้อมูลสารสนเทศและมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่ตลอดเวลาตามการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นจากกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ของหน่วยงานที่กำกับดูแล รวมถึงการเปลี่ยนแปลงจากกระแส การใช้เทคโนโลยี เช่น SOCIAL MEDIA ที่เปลี่ยนแปลงไปและการพัฒนาเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในบริษัทฯ เอง
- 5) บริษัทฯ มีระบบควบคุมต่างๆ ตามมาตรฐานสากล เช่น กำหนดชื่อผู้ใช้งานและรหัสส่วนตัวในการเข้ารหัสระบบต่างๆ ของบริษัทฯ ตามบทบาทและหน้าที่ในการใช้งานระบบต่างๆ และขอบเขตในการปฏิบัติที่เชื่อมโยงถึงอำนาจในการอนุมัติ ที่สอดคล้องกับการทำงานต่างๆ ของบุคคลนั้นในบริษัทฯ

3. มาตรการลงโทษ

มาตรการลงโทษหากมีการกระทำฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติงานด้านดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาโทษตามสมควรแก่กรณีได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตักเตือนคำจ้าง พักงาน เลิกจ้าง และดำเนินคดีในกรณีที่มีการกระทำผิดกฎหมาย

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดและข้อบังคับของบริษัทจำกัด(5)ซึ่งกำหนดให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี กรณีของบริษัทฯ ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 ได้มีมติแต่งตั้ง บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายนามดังต่อไปนี้

- (1) นายวิโรจน์ สัจจธรรมบุญกุล เลขทะเบียนผู้สอบ 5128
- (2) นางสาวสุวิมล กฤตยาเกียรติ เลขทะเบียนผู้สอบ 2982
- (3) นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์ เลขทะเบียนผู้สอบ 5599
- (4) นางสาวสุภาภรณ์ มิ่งจิตร์ เลขทะเบียนผู้สอบ 8125

โดยคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับการเงินประจำปี 2567 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายสำหรับการเงินประจำปี 2567	(หน่วย : บาท)
ค่าสอบบัญชี (Audit Fee)	
▪ บริษัท เค.ซี.พีริอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)	1,800,000
▪ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	200,000
รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น	2,000,000

หมายเหตุ : ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าพาหนะเดินทาง เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัทฯหรือบริษัทย่อยผู้บริหารผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวในลักษณะที่จะมีผลกระทบต่อการศึกษาหน้าอย่างเป็นอิสระแต่อย่างใด

หมายเหตุ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ สอบทาน/ ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯรวมแล้ว 5 รอบปีบัญชีติดต่อกัน และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมทำหน้าที่ครบรอบ 5 ปีบัญชีติดต่อกัน บริษัทฯ จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดิมได้ เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 รอบบัญชีติดต่อกัน

การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการจัดระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลไปંગใสสามารถตรวจสอบได้ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีช่วยเพิ่มมูลค่าและส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในและให้คำปรึกษาด้านการจัดการระบบควบคุมภายในของ บริษัท ตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการดำเนินงาน พัฒนาและปรับปรุงระบบควบคุมภายในในทุกกระบวนการธุรกิจหลักกำหนดให้มีการจัดทำนโยบายคู่มือปฏิบัติงานและประกาศต่างๆที่เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งผ่านการสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในโดยผู้ตรวจสอบภายในรวมทั้งมีการอบรมสื่อสารนโยบายและคู่มือขั้นตอนปฏิบัติงานให้ผู้เกี่ยวข้องทุกคนทุกฝ่ายทราบ และเข้าใจถึงกระบวนการควบคุมและขั้นตอนการดำเนินงานที่ได้ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงมีการติดตามตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอให้มั่นใจว่าการปฏิบัติตามการควบคุมที่กำหนดไว้อย่างเหมาะสมตลอดเวลา เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด ทำการประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในทุกกระบวนการหลัก ตั้งแต่ปี 2561 ถึง ปัจจุบัน และรายงานผลการตรวจสอบต่อผู้ปฏิบัติงาน และผู้บริหารเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขและผู้ตรวจสอบภายในมีการตรวจสอบติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขและรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอทุกไตรมาส

และบริษัทยึดมั่นดำเนินงานตามแนวทางการควบคุมภายใน ตามแนวปฏิบัติของ COSO 5 องค์ประกอบ ได้แก่

- 1) การควบคุมภายในองค์กร (CONTROL ENVIRONMENT)
- 2) การประเมินความเสี่ยง (RISK ASSESSMENT)
- 3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (CONTROL ACTIVITIES)
- 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (INFORMATION AND COMMUNICATION)
- 5) ระบบการติดตาม (MONITORING ACTIVITIES)

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพที่เพียงพอและเหมาะสม ตลอดจนมีการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ การกำกับดูแลให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด และมีการดูแลให้ผู้สอบบัญชีปฏิบัติหน้าที่ในการแสดงความเห็นในรายงานทางการเงินได้อย่างเป็นอิสระ มีการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน อย่างเพียงพอเหมาะสม

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบว่า บริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม ซึ่งเป็นความเห็นที่ไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายประกอบคณะกรรมการตรวจสอบในการกำกับดูแลให้บริษัทมีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสม รวมถึงการอนุมัติแผนงานตรวจสอบ การพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน และการให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้ายเลิกจ้างรวมถึงคำตอบแทนของผู้ตรวจสอบภายในทั้งนี้ในปีที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี และพิจารณารายงานผลการตรวจสอบ และได้พิจารณาแนวทางแก้ไขปรับปรุงตามประเด็นที่ตรวจพบที่ฝ่ายจัดการกำหนดรวมถึงติดตามให้มีการดำเนินการอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการตรวจสอบภายใน และได้จัดสรรงบประมาณอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติงานตามแผนงาน ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

การทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดการทำรายการระหว่างกันกับกิจการและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ ไว้ในงบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งรายการส่วนใหญ่เป็นการทำรายการระหว่างบริษัท กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้น มีผู้ถือหุ้น หรือมีกรรมการบางส่วนร่วมกัน) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หากรายการที่เกิดขึ้นที่มีใช่เป็นรายการธุรกิจปกติ ผู้บริหาร หรือผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีส่วนอนุมัติในรายการดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและเป็นจริยธรรมของกรรมการและหากมีการประเมินราคาก็จะใช้บริษัทประเมินที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้ประเมินเพื่อให้ความเห็นหรือความเห็นเหมาะสม ทั้งนี้ เมื่อมีรายการเกิดขึ้นทางบริษัทฯ จะมีการเปิดเผยสารสนเทศสู่สาธารณะผ่านระบบ SET LINK ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดโดยในปี 2567 บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและเป็นไปตามธุรกิจปกติ

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา	ณ 31 ธันวาคม 2566	หักค่าเผื่อสงสัยจะสูญ	ณ 31 ธันวาคม 2567	หักค่าเผื่อสงสัยจะสูญ
1.	บริษัท ไบเทิร์น สตรีท จำกัด	บริษัทย่อย โดยการถือหุ้นโดยตรง	1. เงินกู้ยืมระยะสั้น	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ย 5 ธนาคาร	-	-	85,000,000.00	-
			2. ดอกเบี้ยค้างจ่าย	ร้อยละ 1.64 - 1.67 ต่อปี	218,641.10	-	636,410.89	-
			3. ดอกเบี้ยจ่าย		218,641.10	-	636,410.89	-

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและลักษณะความสัมพันธ์

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท โมเดิร์น สตรีค จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง
2. นายกฤตภักร อภิธิสัญญากร	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในปี 2565 และตั้งแต่ปี 2566 - 2567 ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
3. นายสันติ ปิยะกิต	กรรมการบริษัทในปี 2566 สิ้นสุดสถานะ- 26 กรกฎาคม ปี 2567

• รายการระหว่างกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ในปี 2566 และปี 2567 บริษัทฯ มีการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2566	ปี 2567	
1. นายกฤตภักร/ภักกรพ อภิธิสัญญากร ลักษณะความสัมพันธ์ อดีตผู้บริหาร บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้	<p>เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2563 โดยขอให้ศาลพิจารณาคำพิพากษาแก้คำพิพากษา ซึ่งบริษัทฯ ได้ยื่นคดียุติ (ทับ) ในส่วนของนายภักกรพ อภิธิสัญญากร รวม 2 ครั้ง</p> <p>ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2563 เป็นหุ้นสามัญของ บริษัทฯ โดยมีชื่อนายภักกรพฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จำนวน 105,200,000 หุ้น</p> <p>ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 เป็นหุ้นสามัญของ บริษัทฯ โดยมีชื่อนายภักกรพฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จำนวน 197,000,000 หุ้น</p> <p>เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 ได้มีผู้ซื้อทรัพย์สินเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน จำนวน 3 รายการ</p> <p>1.รายการที่ 16 เลขที่ใบหุ้น 04460100007145 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 5,000,000 บาท</p> <p>2.รายการที่ 17 เลขที่ใบหุ้น 04460100007163 จำนวน 2,500,000 หุ้น ขายในราคา 2,570,000 บาท</p> <p>3.รายการที่ 18 เลขที่ใบหุ้น 04460100007194 จำนวน 3,750,000 หุ้น ขายในราคา 2,040,000 บาท</p> <p>เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ได้มีผู้ซื้อทรัพย์สินเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน จำนวน 15 รายการ</p> <p>รายการที่ 5 เลขที่ใบหุ้น 04460100007136 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 600,000 บาท</p> <p>รายการที่ 6 เลขที่ใบหุ้น 04460100007137 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 600,000</p> <p>รายการที่ 7 เลขที่ใบหุ้น 04460100007138 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 600,000</p> <p>รายการที่ 8 04460100007146 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 600,000</p> <p>รายการที่ 9 04460100007167 จำนวน 2,500,000 หุ้น ขายในราคา 300,000 บาท</p>	-	-	<p>รายการดังกล่าวเป็นรายการระหว่างบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กับ นายกฤตภักร (ภักกรพ) อภิธิสัญญากรอดีตกรรมการกระทำผิดด้วยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินและเปิดบัญชีเงินฝากธนาคารเพื่อนำเงินที่ได้จากการออกตั๋วแลกเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารแล้วถอนเงินจากบัญชีเงินฝากไปให้บุคคลอื่น ทั้งนี้บุคคลนี้ไม่มีสิทธิตามกฎหมายที่จะได้รับเงินดังกล่าว ซึ่งเป็นกรกระทำโดยทุจริตทำให้บริษัทได้รับความเสียหายมูลค่าตามคดีความฟ้องร้อง เพื่อเรียกคืนค่าเสียหายจากการยึดออกเงินดังกล่าวให้กับบริษัท</p>

<p>รายการที่ 10 04460100007192 จำนวน 3,750,000 หุ้น ขายในราคา 450,000 บาท</p> <p>รายการที่ 11 04460100007133 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 600,000 บาท</p> <p>รายการที่ 12 04460100007139 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 600,000 บาท</p> <p>รายการที่ 13 04460100007160 จำนวน 2,500,000 หุ้น ขายในราคา 300,000 บาท</p> <p>รายการที่ 14 04460100007193 จำนวน 3,750,000 หุ้น ขายในราคา 450,000 บาท</p> <p>รายการที่ 15 04460100007108 จำนวน 5,200,000 หุ้น ขายในราคา 624,000 บาท</p> <p>รายการที่ 19 04460100007142 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 600,000 บาท</p> <p>รายการที่ 20 04460100007143 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 600,000 บาท</p> <p>รายการที่ 21 04460100007140 จำนวน 5,000,000 หุ้น ขายในราคา 600,000 บาท</p> <p>รายการที่ 22 04460100007168 จำนวน 2,500,000 หุ้น ขายในราคา 300,000 บาท</p> <p>* จำนวนหุ้นรวมทั้งสิ้น 76,450,000 หุ้น เป็นเงินจำนวน 17,434,000 บาท</p> <p>ซึ่งจำนวนเงินที่ขายได้ ยังไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ให้กับบริษัทฯ เนื่องจากเงินจำนวนดังกล่าวต้องชำระ ให้กับเจ้าหนี้บุริมสิทธิก่อน สิ้นสุด ปี 2567 ไม่มีผู้เข้าสู่อำนาจ * ปัจจุบันหุ้นดังกล่าวอยู่ระหว่างการทยอยทอดตลาด ซึ่งมี กำหนดนัดทยอยทอดตลาดทั้งสิ้น 6 นัด</p> <p>นัดที่ 1 วันที่ 31 มกราคม 2568 นัดที่ 2 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 นัดที่ 3 วันที่ 14 เมษายน 2568 นัดที่ 4 วันที่ 4 เมษายน 2568 นัดที่ 5 วันที่ 25 เมษายน 2568 นัดที่ 6 วันที่ 16 พฤษภาคม 2568</p>			
---	--	--	--

หมายเหตุ : สัญญาร่วมทุนฯ หมายถึง สัญญาร่วมทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : รายการระหว่างกันของปี 2566 และปี 2567 สามารถเข้าดูได้ที่เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย > ข้อมูลรายบริษัท/หลักทรัพย์ KC > หัวข้อแบบฟอร์ม 56-1 หรือเข้าดูที่ลิงค์ [HTTPS://WWW.SET.OR.TH/TH/MARKET/PRODUCT/STOCK/QUOTE/KC/](https://www.set.or.th/th/market/product/stock/quote/kc/)

ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ

บริษัทฯ ทำรายการระหว่างกันด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ การทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทุกรายการเป็นรายการตามธุรกิจปกติหรือเป็นรายการที่มีความจำเป็นและมีความเหมาะสมผลเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยเงื่อนไขต่างๆ ของรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นจะถูกกำหนดให้เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าปกติและเป็นไปตามราคาตลาดและดำเนินการเช่นเดียวกับที่ปฏิบัติกับลูกค้าทั่วไปที่มีลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกันสำหรับการกู้ยืมเงินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทฯ ดำเนินการไปเพื่อเสริมสภาพคล่องตามความจำเป็นเท่านั้น

มาตรการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ อนุมัติรายการระหว่างกันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยผ่านขั้นตอนการพิจารณาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ และผ่านขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ร่วมพิจารณาถึงผลกระทบและให้มีการกำหนดราคาเป็นไปอย่างเหมาะสมตามเงื่อนไขการค้าปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก

การกำหนดมาตรการ/ขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมหรือมีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าวได้

การเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทยึดหลักการ ดังนี้

1. เป็นรายการที่ผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใสโดยกรรมการและผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบและมีระดับและชื่อเสียงสูงสุดโดยผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
2. เป็นรายการที่กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท เสมือนการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก
3. มีระบบการติดตามและตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการเข้าทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง

มาตรการ/ขั้นตอนในการเข้าทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ได้กำหนดขั้นตอนเกี่ยวกับการเข้าทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. การพิจารณาการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันบริษัทจะใช้เกณฑ์เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปและบุคคลทั่วไปรวมทั้งเป็นไปตามขั้นตอนกระบวนการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ เพื่อสนับสนุนการดำเนินกิจการซึ่งต้องเป็นธรรมและเสมอภาคและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

2. การเข้าทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การเข้าทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป จะต้องพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของผลการเข้าทำรายการนั้นๆ โดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณานโยบาย ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์และบริษัทจะดำเนินการเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นบริษัทจะแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ หรือความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ หรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้องที่มีความเป็นอิสระจากบริษัทและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความเหมาะสมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันที่สำคัญในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

นโยบายหรือแนวโน้มนำการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม

บริษัทอาจมีการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดราคาและเงื่อนไขการค้าตามปกติของธุรกิจเช่นเดียวกับที่กำหนดให้กับบุคคล และ/หรือบริษัทที่ไม่ขัดแย้งหรือเกี่ยวข้องกัน เช่น การให้บริการทางการแพทย์แก่บริษัทคู่สัญญา การจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบค่าธรรมเนียมแพทย์ การให้สวัสดิการค่ารักษาพยาบาล เป็นต้น โดยรายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นนั้นเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการระหว่างกันของบริษัทที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นในอนาคตจะมีความจำเป็น และ/หรือมีความเหมาะสมของผลการเข้าทำรายการเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของบริษัทและกำหนดให้เป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจทั่วไปและรายการดังกล่าวราคาและรวมทั้งเงื่อนไขของรายการซึ่งเป็นไปอย่างยุติธรรมและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (FAIR AND AT ARM'S LENGTH BASIS) ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและเหมาะสมของรายการนั้นนอกจากนี้หากมีการเข้าทำรายการระหว่างกันกรรมการผู้บริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมหรือมีสิทธิออกเสียงในการพิจารณานโยบายการเข้าทำรายการดังกล่าวได้

มาตรการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุนในอนาคต หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ เกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ จะจัดให้ผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันให้เป็นไปอย่างยุติธรรม และมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้ช่วยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีนโยบายเข้าทำรายการระหว่างกันเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ ปัจจุบันฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อกำหนดที่สอบทานรายการระหว่างกัน รวมถึงระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อความโปร่งใสและเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินผลการดำเนินงาน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1.1 รายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เค.ซี. พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พรีอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ณวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการและกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้าข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี)ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยมิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ดังนี้

1. หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2 ซึ่งกล่าวถึงการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัท
2. หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30.2 และ 30.3 เรื่องคดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบันข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

- 1) การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.4 และข้อ 10 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 117.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งแต่ละโครงการเป็นโครงการพัฒนาบ้านขายขนาดใหญ่ ที่มีการจัดจตสรรผ่านมาหลายปี โดยบริษัททยอยพัฒนาและขายในแต่ละโซนและแปลงขาย อาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงสภาพโครงการที่มีการพัฒนาผ่านมาหลายปีและมีการชะลอการพัฒนา และการขาย

จากปัญหาภายในของบริษัท ส่งผลให้การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจ ที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย ความแม่นยำของการตั้งราคาขายที่คาดว่าจะขายได้ การทบทวนต้นทุนประมาณการการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งข้อสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณการเพื่อการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย(ถ้ามี)ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่จะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่จะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงิน รวมถึงการส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานต้นทุนประมาณการในส่วนต่างๆ ถึงรายละเอียดข้อมูลที่ผู้บริหารนำมาจัดทำต้นทุนประมาณการในแต่ละโครงการ เช่น ต้นทุนพัฒนาส่วนกลางที่จะต้องทำงานจบโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามแบบขายในแต่ละหลังของวัสดุ ค่าแรง ทั้งปริมาณและราคาว่ามีการจัดทำเหมาะสมในสภาพโครงการปัจจุบันหรือไม่รวมถึงต้นทุนและค่าดำเนินการอื่นๆและสอบทานประมาณการดังกล่าวได้จัดทำโดยวิศวกร รวมถึงการทำความเข้าใจในสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการของวิศวกร

2) การแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.5, 4.8, 4.9, 11, 13 และข้อ 14 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 257.52 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 111.82 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 321.44 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงินและมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่าโดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐานการเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์
- เข้าสำรวจสภาพของสินทรัพย์ว่าสามารถทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้จริงหรือไม่

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้ ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยง

ผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริต อาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้านั้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าอย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

ของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าอย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง• ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดข้อสงสัย

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกูล)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5128
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	ปี 2565	%	ปี 2566	%	ปี 2567	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	146.29	15.09	149.01	14.20	33.40	3.46
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1.36	0.14	0.80	0.08	1.05	0.11
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	-	-	-	-	10.00	1.04
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	213.70	22.04	136.45	13.00	117.92	12.21
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.18	0.53	0.15	0.01	0.24	0.03
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	269.67	27.82	257.52	24.53	257.52	26.66
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	636.20	65.62	543.94	51.82	420.14	43.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	31.70	3.27	31.83	3.03	31.23	3.23
ที่ดินรอการพัฒนา	121.69	12.55	121.69	11.59	111.83	11.58
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.63	7.80	290.69	27.69	321.44	33.27
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	5.01	0.52	3.28	0.31	2.86	0.30
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1.12	0.12	0.94	0.09	0.75	0.08
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	78.96	8.14	19.50	1.86	22.32	2.31
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19.16	1.98	-	-	-	-
เงินประกันศาล	-	-	2.13	0.20	18.97	1.96
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	17.72	1.69	18.60	1.93
เงินรอรับจากการขายทอดตลาด	-	-	17.24	1.64	17.24	1.78
อื่น ๆ	-	-	0.75	0.07	0.64	0.07
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	333.27	34.38	505.77	48.18	545.90	56.51
รวมสินทรัพย์	969.48	100.00	1,049.70	100.00	966.04	100.00

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท (ต่อ)

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	ปี 2565	%	ปี 2566	%	ปี 2567	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	37.95	3.91	41.90	3.99	25.72	2.66
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน	3.46	0.36	3.09	0.29	11.24	1.16
หนี้สินค้ำประกัน	521.68	53.81	551.43	52.53	581.18	60.16
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.80	0.08	2.28	0.22	2.40	0.25
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	0.07	0.01
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.57	0.26	3.89	0.37	1.16	0.12
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น	566.46	58.43	602.59	57.41	621.77	64.36
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	70.68	7.29	68.41	6.52	66.01	6.83
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5.66	0.58	6.93	0.66	7.93	0.82
ประมาณการหนี้สินคดีความ	-	-	-	-	33.99	3.52
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.49	1.18	10.24	0.98	10.36	1.07
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	87.83	9.06	85.58	8.15	118.29	12.24
รวมหนี้สิน	654.29	67.49	688.16	65.56	740.05	76.61
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,529.48		6,829.58		4,228.88	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,529.48	260.91	3,183.72	303.30	3,183.72	329.57
ส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,280.60)	(132.09)	(1,822.69)	(173.64)	(1,822.69)	(188.68)
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ยังไม่ได้จัดสรร	(933.68)	(96.31)	(999.49)	(95.22)	(1,135.04)	(117.49)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	315.19	32.51	361.54	34.44	225.99	23.39
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	969.48	100.00	1,049.70	100.00	966.04	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2565	%	ปี 2566	%	ปี 2567	%
รายได้จากการขาย	198.96	100.00	201.47	100.00	52.31	100.00
ต้นทุนขาย	(148.15)	(74.46)	(156.08)	(77.47)	(42.83)	(81.87)
กำไรขั้นต้น	50.81	25.54	45.38	22.53	9.49	18.13
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	0.88	0.44	0.55	1.05
กำไรจากการปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	7.22	3.63	10.71	5.32	6.32	12.08
รวมรายได้อื่น	7.22	3.63	11.59	5.75	6.87	13.13
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	58.03	29.17	56.97	28.28	16.36	31.26
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(15.84)	(7.96)	(15.22)	(7.55)	(7.68)	(14.68)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(106.16)	(53.36)	(81.40)	(40.40)	(70.71)	(135.16)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง (โอนกลับ)	-	-	-	-	0.17	0.32
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(7.91)	(3.98)	-	-	(33.99)	(57.43)
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน- รอพัฒนา	-	-	-	-	(9.86)	(16.66)
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครง-การร่วมทุน	7.68	3.86	-	-	-	-
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	3.06	1.54	-	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์	0.92	0.46	-	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	1.78	0.89	3.59	1.78	-	-
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	5.53	2.78	3.59	1.78	(43.68)	(83.50)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(58.44)	(29.37)	(36.06)	(17.90)	(105.72)	(202.08)

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2565	%	ปี 2566	%	ปี 2567	%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(88.81)	(44.64)	(65.81)	(32.66)	(135.47)	(258.95)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	-	-	-	-	(0.09)	(0.17)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(88.81)	(44.64)	(65.81)	(32.66)	(135.56)	(259.13)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	1.33	0.67	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(87.48)	(43.97)	(65.81)	(32.66)	(135.56)	(259.13)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ส่วนที่เป็น ของบริษัทใหญ่	(0.02)		(0.02)		(0.03)	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	บาท	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(88.81)	(65.81)	(135.56)	(69.75)	105.99
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)					
การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	0.09	0.09	100.00
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.78	2.85	1.42	(1.43)	(50.15)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(โอนกลับ)	(3.06)	-	-	-	N/A
ค่าเผื่อการลดมูลค่ายุติธรรมค่าคงเหลือ (โอนกลับ)	3.46	0.40	-	(0.40)	(100.00)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์(โอนกลับ)	(0.92)	-	-	-	N/A
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	(0.88)	(0.55)	0.33	(37.53)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-	N/A
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	1.57	3.54	-	(3.54)	(100.00)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (โอนกลับ)	(1.78)	(3.59)	-	3.59	(100.00)
ค่าเผื่อการด้อยค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์-เพื่อขาย (โอนกลับ)	-	-	(2.41)	(2.41)	100.00
ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	-	-	N/A
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	4.50	-	33.99	33.99	100.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา	-	-	9.86	9.86	100.00
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	1.05	1.32	0.93	(0.40)	(30.02)
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน	(7.68)	(3.52)	-	3.52	(100.00)
รายได้อื่นๆ	(0.08)	0.64	0.00	(0.64)	(99.93)
(กำไร)จากการปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	N/A
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	30.36	29.75	29.75	-	N/A
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(56.61)	(35.29)	(62.48)	(27.20)	77.08

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	บาท	%
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง					
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ-ขาย	65.37	76.92	21.02	(55.90)	(72.68)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(0.14)	0.09	(0.25)	(0.34)	(370.00)
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	-	-	(10.00)	(10.00)	100.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.14	(0.01)	(0.09)	(0.08)	1,361.32
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2.53)	1.03	(16.74)	(17.77)	1,721.36
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(2.51)	7.46	(16.18)	(23.65)	(316.83)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1.08	(0.37)	8.15	8.52	2,301.18
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(25.97)	1.32	(2.73)	(4.05)	(306.23)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1.91)	(0.12)	-	(0.12)	(100.00)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.34	(1.25)	0.12	1.37	109.76
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(18.74)	49.80	(79.18)	(129.22)	(259.50)
จ่ายภาษีเงินได้	(2.34)	(2.47)	(0.97)	1.50	60.79
รับคืนภาษีเงินได้	2.68	-	0.06	0.06	(100.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(18.40)	47.32	(80.09)	(127.65)	269.75

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	บาท	%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น- (ลดลง)	(0.07)	(0.13)	0.60	0.73	(563.97)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอกการ-พัฒนา	-	-	-	-	N/A
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	0.88	0.72	(0.16)	(18.00)
เงินสดจ่ายซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ-ลงทุน	-	(2.68)	(30.75)	(28.07)	1,049.04
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(1.64)	(0.99)	(0.99)	(0.01)	0.59
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(6.20)	(149.22)	(2.82)	146.40	(98.11)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.97)	-	-	-	N/A
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)จากกิจกรรมลงทุน	(8.88)	(152.13)	(33.24)	118.89	(78.15)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	112.16	-	(112.16)	(100.00)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลและ-กิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	N/A
เงินสดรับเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-	N/A
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	N/A
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาปรับ-โครงสร้างหนี้	-	-	-	-	N/A
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก-บุคคลอื่น	(16.45)	-	-	-	N/A
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก-บริษัทย่อย	-	-	-	-	N/A
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2.04)	(4.63)	(2.28)	2.35	(50.80)
ดอกเบี้ยจ่าย	(4.63)	-	-	-	N/A
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	(23.11)	107.53	(2.28)	(109.81)	(102.12)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(50.38)	2.72	(115.61)	(118.58)	(4,351.93)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	196.67	146.29	149.01	2.72	1.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	146.29	149.01	33.41	(115.61)	(77.58)

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

ผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.13	0.93	0.68
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.26	0.25	0.06
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.03)	0.08	(0.13)
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.60	0.89	0.34
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	606.67	409.42	1,083.99
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	3.90	3.73	1.67
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	93.51	97.98	219.18
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	25.54	22.53	18.13
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	(29.37)	(17.90)	(202.08)
อัตรากำไรอื่น	%	3.50	5.44	(62.21)
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	31.48	(131.24)	(75.76)
อัตรากำไรสุทธิ	%	(44.64)	(32.66)	(2.59)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(28.17)	(18.20)	(0.60)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(9.16)	(6.27)	(14.03)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(26.65)	(13.47)	(24.83)
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.21	0.20	0.06
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.08	1.90	3.27
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.88	1.72	3.02
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น – ตามข้อกำหนดของธนาคาร *	เท่า	1.88	1.72	3.02
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	0.39	(0.59)	3.70
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.92	1.21	3.55
อัตราส่วนความสามารถชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน (DSCR) **	เท่า	(73.26)	(15.84)	(56.53)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash Basis)	เท่า	(0.58)	(0.32)	2.17

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (เฉพาะกิจการ)

(หน่วย : ล้านบาท)

	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	ปี 2565	%	ปี 2566	%	ปี 2567	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52.53	5.80	55.16	5.60	24.63	2.49
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1.36	0.15	0.80	0.08	1.05	0.11
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	-	-	-	-	10.00	1.01
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	213.70	23.60	136.45	13.84	117.92	11.94
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5.19	0.57	0.15	0.02	0.24	0.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	269.67	29.78	257.52	26.12	257.52	26.08
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	542.45	59.90	450.09	45.66	411.37	41.67
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	31.70	3.50	31.83	3.23	31.23	3.16
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	30.00	3.31	30.00	3.04	30.00	3.04
ที่ดินรอการพัฒนา	121.69	13.44	121.69	12.34	111.83	11.33
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	75.63	8.35	290.69	29.49	321.44	32.56
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	5.01	0.55	3.28	0.33	2.86	0.29
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	1.12	0.12	0.94	0.10	0.75	0.08
สินทรัพย์สิทธิการใช้	78.96	8.72	19.50	1.98	22.32	2.26
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19.10	2.11	-	-	-	-
เงินประกันศาล	-	-	2.13	0.22	18.97	1.92
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	-	17.66	1.79	18.60	1.88
เงินรอรับจากการขายทอดตลาด	-	-	17.24	1.75	17.24	1.75
อื่น ๆ	-	-	0.75	0.08	0.64	0.07
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	363.21	40.10	535.71	54.34	575.90	58.33
รวมสินทรัพย์	905.66	100.00	985.80	100.00	987.27	100.00

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	ปี 2565	%	ปี 2566	%	ปี 2567	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	37.87	4.18	41.82	4.24	25.64	2.60
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน	3.46	0.38	3.09	0.31	11.24	1.14
หนี้สินผิดนัดชำระ	521.68	57.60	551.43	55.94	581.18	58.87
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.80	0.09	2.28	0.23	2.40	0.24
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	85.64	8.67
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.57	0.28	3.89	0.39	1.16	0.12
รวมหนี้สินหมุนเวียนอื่น	566.38	62.54	602.51	61.12	707.25	71.64
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	70.68	7.80	68.41	6.94	66.01	6.69
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5.66	0.62	6.93	0.70	7.93	0.80
ประมาณการหนี้สินคดีความ	-	-	-	-	33.99	3.44
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.49	1.27	10.24	1.04	10.36	1.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	87.83	9.70	85.58	8.68	118.29	11.98
รวมหนี้สิน	654.21	72.24	688.08	69.80	825.54	83.62
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	2,529.48		6,829.58		4,228.88	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,529.48	279.29	3,183.72	322.96	3,183.72	322.48
ส่วนเกิน(ค่า)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(1,280.60)	(141.40)	(1,822.69)	(184.90)	(1,822.69)	(184.62)
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สะสมจัดสรรแล้ว - ยังไม่ได้จัดสรร	(997.42)	(110.13)	(1,063.32)	(107.86)	(1,199.30)	(121.48)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	251.46	27.76	297.71	30.20	161.73	16.38
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	905.67	100.00	985.80	100.00	987.27	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (เฉพาะกิจการ)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบเฉพาะกิจการ)
 สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย : ล้านบาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	ปี 2565	%	ปี 2566	%	ปี 2567	%
รายได้จากการขาย	198.96	100.00	201.47	100.00	52.31	100.00
ต้นทุนขาย	(148.15)	(74.46)	(156.08)	(77.47)	(42.83)	(81.87)
กำไรขั้นต้น	50.81	25.54	45.38	22.53	9.49	18.13
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	0.88	0.44	0.55	1.05
รายได้อื่น	7.17	3.60	10.59	5.26	6.24	11.92
รวมรายได้อื่น	7.17	3.60	11.47	5.69	6.78	12.97
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	57.98	29.14	56.85	28.22	16.27	31.10
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(15.84)	(7.96)	(15.22)	(7.55)	(7.68)	(14.68)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(105.95)	(53.25)	(81.15)	(40.28)	(70.51)	(134.78)
ค่าใช้จ่ายอื่น						
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง (โอนกลับ)	-	-	-	-	0.17	0.32
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(7.91)	(3.97)	-	-	(33.99)	(64.97)
ขาดทุนจากการต่อคำพิพากษาพัฒนา	-	-	-	-	(9.86)	(18.85)
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน	7.68	3.86	-	-	-	-
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	3.06	1.54	-	-	-	-
โอนกลับค่าเผื่อการต่อคำสินทรัพย์	0.92	0.46	-	-	-	-
โอนกลับรายการผลขาดทุนจากการต่อคำของสินทรัพย์	1.78	0.89	3.59	1.78	-	-
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	5.53	2.79	3.59	1.78	(43.68)	(83.50)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	(58.28)	(29.28)	(35.93)	(17.83)	(105.60)	(201.86)
ต้นทุนทางการเงิน	(30.36)	(15.26)	(29.97)	(14.88)	(30.39)	(58.09)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(88.65)	(44.54)	(65.90)	(32.71)	(135.98)	(259.94)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(88.65)	(44.54)	(65.90)	(32.71)	(135.98)	(259.94)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.02)		(0.02)		(0.03)	

2. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	ปี 2565	ปี 2566	เพิ่ม(ลด) ร้อยละ	ปี 2567
ยอดขาย	198.96	201.47	(74.03)	52.31
รายได้รวม	206.18	213.05	(72.22)	59.18
กำไรขั้นต้น	50.81	45.38	(79.10)	9.49
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ	(88.81)	(65.81)	105.99	(135.56)

ในปี 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 59.18 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 72.22 จากจำนวน 213.05 ล้านบาทในปี 2566 ผลประกอบการในปี 2567 มีกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จำนวน (135.56) ล้านบาท ผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน (69.75) ล้านบาท จากจำนวน (65.81) ล้านบาทในปี 2566

รายได้รวม

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้รวม ปี 2567 จำนวน 59.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 153.87 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 72.22 จากรายได้รวมจำนวน 213.05 ล้านบาทในปี 2566 มีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	198.96	78.87	201.47	96.50	52.31	88.39
รายได้จากการบริหารโครงการ	5.31	3.36	9.28	2.58	5.15	8.70
รายได้อื่นๆ	1.91	17.78	2.31	0.92	1.72	2.91
รายได้รวม	206.18	100.00	213.06	100.00	59.18	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567 จำนวน 52.31 ล้านบาท ลดลงจำนวน 149.16 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 74.04 จากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 201.47 ล้านบาทใน ปี2566 โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นโครงการแนวราบ รายได้จากการขายส่วนใหญ่ เป็นการขายในโครงการเช่นเดียวกับปีก่อน

รายได้อื่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายได้อื่น ปี 2567 จำนวน 6.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.72 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.72 จากรายได้อื่นจำนวน 11.59 ล้านบาทในปี 2566 รายได้อื่นส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการรับบริหารโครงการ โดยในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นสูงกว่าจากการเรียกเก็บค่าบริการตามสัญญาประนีประนอมยอมความ

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	198.96	78.87	201.47	96.5	52.31	96.50
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(148.15)	(58.36)	(156.08)	(71.86)	(42.83)	(71.86)
กำไรขั้นต้น	50.81	25.54	45.39	22.53	9.49	18.13

ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 จำนวน 42.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 113.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 72.56 จากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 จำนวน 156.08 ล้านบาท สัดส่วนของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้สำหรับปี 2567 มีสัดส่วนที่สูงกว่า ปี 2566 เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับปรุงเพิ่มประมาณการต้นทุนบางโครงการ จึงส่งผลต่อต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้บันทึกโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 3.15 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 แปลง

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกำไรขั้นต้นปี 2567 จำนวน 9.49 ล้านบาท ลดลง จำนวน 35.91 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 79.11 จากกำไรขั้นต้นในปี 2566 จำนวน 45.39 ล้านบาท เนื่องจากปี 2566 มีการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่า และขายได้จำนวน 10 หลัง ในปี 2567 ขายได้จำนวน 1 หลัง รวมถึงผลกระทบจากการปรับปรุงประมาณการบางโครงการในเดือนพฤศจิกายน 2567 ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ อัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับงวดปี 2567 และ ปี 2566 ร้อยละ 18.13% และ ร้อยละ 22.53% ตามลำดับ

ค่าใช้จ่าย

- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายปี 2567 จำนวน 7.68 ล้านบาท ลดลงจำนวนเงิน 7.54 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49.53 จากต้นทุนจัดจำหน่ายในปี 2566 จำนวน 15.22 ล้านบาท ต้นทุนจัดจำหน่ายรายการที่สำคัญคือค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนซึ่งสัมพันธ์กับยอดขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขาย ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม (ม.ค. - ธ.ค.)				% รายได้จากการขาย	
	2567	2566	เพิ่มขึ้น / ลดลง		2567	2566
สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
รายได้จากการขาย	52.31	201.47	(149.15)	(74.03%)	100.00%	100.00%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(7.68)	(15.22)	7.54	49.53%	(14.68%)	(7.55%)

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายสำหรับปี 2567 เป็นร้อยละ 14.68 มีสัดส่วนที่สูงกว่าร้อยละ 7.13 จากต้นทุนจัดจำหน่ายในปี 2566 ร้อยละ 7.55 เกิดจากการจ่ายค่านายหน้าจากบ้านที่สร้างเสร็จเป็นเวลานานจำนวน 2 หลัง เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปรับแผนการขายในหลายรูปแบบ ทั้งการขายตามสภาพ แต่ไม่สามารถขายได้ ตั้งแต่ปี 2559 ต่อมาในปี 2564 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติให้นำบ้านที่ค้างงานดังกล่าวกลับมาตกแต่งใหม่เพื่อเพิ่มโอกาสในการขาย เพื่อให้สามารถทำกำไรได้ดีกว่าการขายตามสภาพ อัตราค่านายหน้า ร้อยละ 3 ถึง 9 (งวดเดียวกันปีก่อน ร้อยละ 3) ซึ่งเป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงาน โดยผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯและบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2567 จำนวน 70.71 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.69 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 จากค่าใช้จ่ายบริหารในปี 2566 จำนวน 81.40 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 ที่สูงกว่าปี 2567 มีดังนี้

- ขาดทุนจากการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ค่าประกันหนี้สินชนิดชำระมีผู้ประมูลซื้อได้ชำระราคาและโอนกรรมสิทธิ์แล้วในปี 2566 รวมจำนวน 7 แปลง จำนวน 3.54 ล้านบาท

- ประมาณการขาดทุนจากการฟ้องร้องคดีจำนวน 2.59 ล้านบาทจากการที่อดีตพนักงานบริษัทฯได้ยื่นฟ้องต่อศาลแรงงานกลางกรณีบริษัทฯฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามสัญญาจ้างแรงงานและกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน(เรื่องการเลิกจ้างงาน อัตราค่าจ้างสุดท้าย และการนับอายุงานของพนักงาน)

- ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าอาคารสำนักงานเช่าจากการรื้อถอนเพื่อคืนพื้นที่สำนักงานเช่าที่เลิกเช่าในเดือนตุลาคม 2566 จำนวน 0.68 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งนิติบุคคลโครงการ จำนวน 1 โครงการ จำนวน 0.92 ล้านบาท

- ค่าเช่าสำนักงาน จำนวน 2.24 ล้านบาท

- ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนเพิ่มทุน จำนวน 1.81 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่น ปี 2567 ดังนี้

- ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้องจำนวน 33.99 ล้านบาทเกิดจากคดีความ-ผู้บริโภคซึ่งลูกบ้านโครงการบ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ฟ้องเรียกค่าเสียหาย รวม 3 คดี

- ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 9.86 ล้านบาท เกิดจากผลขาดทุนจากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1 แปลง ตำแหน่งที่ดิน ติดซอยมิตรไมตรี 10/1 แยกจากถนนมิตรไมตรี แขวงคู่มือหนึ่ง เขตหนองจอก กรุงเทพฯ ที่ดินได้โอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2568 ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวไม่เข้าจ่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ทั้งนี้การขายที่ดินเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯที่มีเพื่อพัฒนาเป็นโครงการขายเห็นควรว่าที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่เหมาะสมสำหรับบริษัทฯในการพัฒนาเป็นโครงการขายในขณะนี้ประกอบกับความจำเป็นของธุรกิจที่ต้องจัดหาเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่อง ที่ดินแปลงดังกล่าว สามารถจำหน่ายได้ภายในระยะเวลา 3-4 เดือน ซึ่งใช้เวลาน้อยสุดในที่ดินรอการพัฒนาที่บริษัทฯ มี โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 18/2567 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 มีมติอนุมัติให้จำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ราคา 99.00 ล้านบาท (ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ร้อยละ 9.98 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ ในระยะเวลา 6 เดือน บริษัทฯไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ต้องนำมาพิจารณา)ที่ดินมีมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย จำนวน 75.31 ล้านบาท และจำนวน 83.68 ล้านบาท

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดปี 2566 ดังนี้

- โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 3.59 ล้านบาท อันเกิดจากการขายทอดตลาดหลักทรัพย์ค้าประกันหนี้สินผิดนัดชำระ มีผู้ประมูลซื้อได้ชำระราคาและโอนกรรมสิทธิ์แล้วในปี 2566 รวมจำนวน 7 แปลง

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่ายปี 2567 จำนวน 29.75 ล้านบาท เป็นดอกเบี้ยของหนี้สินผิดนัดชำระ จำนวน 29.75 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไร(ขาดทุน) ปี 2567 จำนวน (135.56) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน (69.76) ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 106.02 จากกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี 2566 จำนวน (65.80) ล้านบาท อันเป็นไปตามเหตุและปัจจัยข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงินเปรียบเทียบ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) เปรียบเทียบ

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ณ 31 ธันวาคม			
	ปี 2566	ปี 2567	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	149.01	33.40	(115.61)	(77.59)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.80	1.05	0.25	31.16
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	136.45	117.92	(18.53)	(13.58)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.15	10.24	10.09	6,667.96
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	257.52	257.52	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	543.94	420.14	(123.79)	(22.76)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	31.83	31.23	(0.60)	(1.88)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา	121.69	111.83	(9.86)	(8.10)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	290.69	321.44	30.75	10.58
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	3.28	2.86	(0.42)	(12.70)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.94	0.75	(0.18)	(19.61)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	19.50	22.32	2.82	14.45
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินประกันศาล	2.13	18.97	16.84	790.78
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	17.72	18.60	0.88	4.98
เงินรอรับจากการขายทอดตลาด	17.24	17.24	-	-
อื่น ๆ	0.75	0.64	(0.11)	(14.29)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	505.77	545.90	40.13	764.21
รวมสินทรัพย์	1,049.70	966.04	(83.67)	(7.97)

งบแสดงฐานะการเงินเปรียบเทียบ (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม)	ณ 31 ธันวาคม			
	ปี 2566	ปี 2567	จำนวนเงิน	ร้อยละ
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	41.90	25.72	(16.18)	(38.62)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา หมุนเวียน	3.09	11.24	8.15	263.85
หนี้สินผิดนัดชำระ	551.43	581.18	29.75	5.40
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	2.28	2.40	0.12	5.38
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	-	-	-
ภาษีเงินได้มีติดบุคคลค้างจ่าย	-	0.07	0.07	100.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3.89	1.16	(2.73)	(70.14)
รวมหนี้สินหมุนเวียน	602.59	621.77	19.18	3.18
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	68.41	66.01	(2.40)	(3.51)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6.93	7.93	1.00	14.42
ประมาณการหนี้สินคดีความ	-	33.99	33.99	100.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10.24	10.36	0.12	1.19
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	85.58	118.29	32.71	38.22
รวมหนี้สิน	688.16	740.05	51.89	7.54
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	6,829.58	4,228.88	(2,600.70)	(38.08)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,183.72	3,183.72	-	-
ส่วนเกิน(ต่ำกว่า)มูลค่าหุ้นสามัญ	(1,822.69)	(1,822.69)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สะสม	-	-	-	-
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	(999.49)	(1,135.04)	(135.56)	13.56
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	361.54	225.99	(135.56)	(37.49)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,049.70	966.04	(83.67)	(7.97)

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 966.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 83.67 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.97 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 1,049.70 ล้านบาท สินทรัพย์รวมลดลงเนื่องจาก รายได้จากการขายที่ลดลง ส่งผลให้บริษัทฯและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมลดลง

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม จำนวน 740.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 51.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.54 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 688.16 ล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นจากการบันทึกหนี้สินชนิด ชำระ – ดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวน 29.75 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากการบันทึกประมาณการหนี้สินชนิดความ จำนวน 33.39 ล้านบาท

ส่วนของผู้ที่ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อยส่วนของผู้ที่ถือหุ้นรวมมีการเปลี่ยนแปลงจากงวด 31 ธันวาคม 2566 จากผลการดำเนินงานในปี 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีผลกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดปี 2567 จำนวน (135.56) ล้านบาท

สรุปความเห็นจากฝ่ายจัดการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังประสบภาวะขาดทุนเนื่องจาก

- ภาคธุรกิจเริ่มชะลอการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินแก่ผู้ซื้อบ้านอยู่อาศัยในวงเงินประมาณ 3 – 5 ล้านบาท มีผลกระทบต่อ บริษัทฯและบริษัทย่อย ที่มีราคาขายของอสังหาริมทรัพย์พร้อมขายอยู่ในช่วงวงเงินดังกล่าว

- บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายจ่ายต้นทุนทางการเงิน – ดอกเบี้ยจ่าย จากหนี้สินชนิดชำระ จำนวน 29.75 ล้านบาท อันเป็นรายจ่ายที่สำคัญ ที่ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทฯและบริษัทย่อย อยู่ระหว่างการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้ โดยเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2567 บริษัทฯได้ลงนามบันทึกความเข้าใจกับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน เพื่อร่วมกันแก้ปัญหาการชนิดชำระหนี้ และบริษัทฯได้วางเงินประกันการชำระหนี้ จำนวน 10.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 เจ้าหนี้สถาบันการเงินแจ้งว่ามีมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นของเจ้าหนี้ดังกล่าวอนุมัติให้มีการประนีประนอมยอมความภายหลังศาลพิพากษาโดยมีข้อเสนอในการชำระหนี้ไม่น้อยกว่า จำนวน 405.00 ล้านบาท หากการดำเนินการปรับโครงสร้างหนี้แล้วเสร็จ จะส่งผลที่ดีขึ้นต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างมีนัยสำคัญ

- นอกจากนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ดำเนินคดีต่อผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตทำให้บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รับความเสียหายอันเป็นเหตุให้บริษัทฯมีหนี้สินชนิดชำระและส่งผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

- บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินการตามแผนธุรกิจ โดยเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 บริษัทฯ ได้ลงนามในข้อตกลงเกี่ยวกับการออกหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ ADVANCE OPPORTUNITIES FUND VCC และ ADVANCE OPPORTUNITIES FUND 1 ในวงเงินไม่เกิน จำนวน 650.00 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 2.5 ต่อปี มีค่าธรรมเนียมการบริหาร ร้อยละ 5 และค่าธรรมเนียมดำเนินการ ร้อยละ 6.5 ของจำนวนเงินเบิกถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ อายุหุ้นกู้แปลงสภาพ 36 เดือนนับจากวันที่ปิดการเสนอขาย เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพกับ ADVANCE OPPORTUNITIES FUND 1 จำนวน 20.00 ล้านบาท

เอกสารแนบ 1-4



คณะกรรมการบริษัท

Board of Directors



พลตำรวจเอกสุพล อยู่บุษ

- ประธานกรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 21 ตุลาคม 2565

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรีรัฐประศาสนศาสตรบัณฑิตโรงเรียนนายร้อยตำรวจ
ประวัติการอบรม
- หลักสูตรโรงเรียนผู้กำกับฯ รุ่นที่ 29 ปี 2540
- หลักสูตรการบริหารงานตำรวจชั้นสูง รุ่นที่ 25 ปี 2548
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 59

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2565 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการบริษัท/กรรมการ
สรรหาและกำหนดและกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

2561 ผู้บัญชาการ สำนักงานผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ
ผู้ช่วยผู้บัญชาการตำรวจแห่งชาติ
รับผิดชอบงานบริหาร งานสืบสวนสอบสวน และ
งานกฎหมาย

ที่ปรึกษาพิเศษ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการ
ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา
- ไม่มี -

นายประเสริฐ ทิณะพงศ์

- รองประธานกรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 1 ตุลาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (กฎหมายธุรกิจ)
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2566 - 2567 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายการตลาด
บริษัท หลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด

ปี 2562 - 2565 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายวาณิชธนกิจ
บริษัท หลักทรัพย์ หยอนต้า (ประเทศไทย) จำกัด

ปี 2561 - 2562 ที่ปรึกษาด้านวาณิชธนกิจ บริษัท เคที ซีบีที จำกัด

ปี 2550 - 2560 รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท เคที ซีบีที จำกัด
ตำแหน่งพิเศษ

1. ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์คณะกรรมธิการ การคลัง การธนาคาร
(ปี 2547)
2. อนุกรรมการ การคลัง การธนาคาร และสถาบันการเงิน
(ปี 2547)

3. ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์คณะกรรมธิการ การคลัง
(ปี 2548)

4. อนุกรรมการ การคลัง การธนาคาร และสถาบัน
การเงิน (ปี 2548)

5. อนุกรรมการ การสื่อสาร และโทรคมนาคม
(ปี 2549)

6. ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการตลาดเงิน ตลาดทุน
การประกันภัย และสถาบันการเงิน (ปี 2553)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการ
ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา
- ไม่มี -

นายธีระ ปัญจมะวัต

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 20 สิงหาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : 4.39%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเพาะช่าง ศิลปกรรมบัณฑิต
- ปริญญาตรี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย นิติศาสตร์บัณฑิต

ประวัติอบรม

- อบรมนายความผู้รับรองลายมือชื่อ NOTARIAL SERVICE ปี 2558

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- พ.ศ.2548-ปัจจุบัน ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว (ส่งออก) SUKKEE HANDICRAFT LTD.,PART.
- พ.ศ.2566-ปัจจุบัน ที่บริษัทชากงหมาย บริษัท JK HEARBS INTERNATIONAL CO.,LTD.

- พ.ศ.2566-ปัจจุบัน ผู้บริหารและผู้ร่วมลงทุน SOUTHEAST CORPERATION 879 (THAILAND) CO.,TH. (จัดสร้างโครงการ RETIREMENT PROJECT. รองรับลูกค้าจาก USA)
- พ.ศ.2565-2566 ที่บริษัทชากงหมาย THONBURI HEALTHCARE GROUP.

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

- ไม่มี-

นายสุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี

- กรรมการบริษัท
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 1 ตุลาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : 11.87%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -
คุณวุฒิการศึกษา

- ประถม โรงเรียนวัดประยูรวงศาวาส
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรเทคนิคเครื่องปรับอากาศ พระนคร

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- 2550 - ปัจจุบัน ผู้จัดการบริษัท พาร์คเกอร์ เอช จำกัด
- 2562-2565 นายกสมาคมธรรมวิโรจน์
- 2550 - 2557 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ฟินิก เชนเนอร์ล ชีพพลาย จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

- ไม่มี-

นายวสันต์ บุญสัมพันธกิจ

- กรรมการอิสระ
- กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 1 ตุลาคม 2567

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

• ปริญญาโท UNIVERSITY OF COLORADO AT DENVER, COLORADO, USA MAJOR: FINANCE

• ปริญญาตรีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

PROFESSIONAL TRAINING

- E-LEARNING CFO'S REFRESHER 2024
- WHAT IS THE FUTURE OF THE CFO ROLE?, TLCA OCT 2023
- RISK MANAGEMENT FOR CFOS, TLCA JULY 2023
- ECONOMIC UPDATE FOR CFO, FEB 2022
- RESTRUCTURING BUSINESS FOR GROWTH, TLCA MAY 2022
- CFO PROFESSIONAL DEVELOPMENT PROGRAM, TLCA AUG 2021

- CFO REFRESHER COURSE, TSI FEB 2021
- BOND MARKET ANALYSIS II, THAI BMA OCT 2019

- CORPORATE FUNDING AND LIABILITY MANAGEMENT, THAI BMA SEPT 2018

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2560 – ปัจจุบัน CHIEF FINANCIAL OFFICER บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)

2564 – ปัจจุบัน กรรมการการลงทุน บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)

2545 – ต.ค. 2560 ผู้จัดการฝ่ายการเงินและการลงทุนบริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการ

ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

- ไม่มี-

นายอภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบและกรรมการบริหารความเสี่ยง

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 24 เมษายน 2567

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต และเนติบัณฑิตไทย

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปี 2565- ปัจจุบัน นายความบริษัท ฟินิกซ์ลอร์ จำกัด และ

นายความที่ สำนักงานกฎหมายอภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการ

ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

- ไม่มี-

นายวิชัย สัจจะหยุดภัย

- กรรมการบริษัท
- ประธานกรรมการบริหาร

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 21 มีนาคม 2566

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปวช.บัญชี โรงเรียนพลนิชยการเสียม

ประวัติการอบรม

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

2555 - 2564 ผู้บริหารโครงการ THE HAPPINESS บางบัวทอง

ที่ปรึกษาโครงการ D FACTORY&WAREHOUSE บางขุนเทียน

ที่ปรึกษาโครงการ โมเดิร์นทาวน์ บางแค

ผู้บริหารโครงการ สีนทิว พระราม 2

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการ

ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา :

- ไม่มี -

นายอภิชัย พันธุมาศ

- กรรมการบริษัท
- รองกรรมการผู้จัดการ

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 24 เมษายน 2567

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : 4.15%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต
- ปริญญาโท รัฐประศาสตร์ การจัดการภาครัฐและภาคเอกชน มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

พ.ศ. 2565-2567 บริษัท กรุงไทยกฎหมาย จำกัด ตำแหน่ง

รองผู้อำนวยการฝ่ายและผู้บริหาร

พ.ศ. 2562-2565 บริษัท กรุงไทยกฎหมาย จำกัด

ตำแหน่ง หัวหน้าส่วน

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการ

ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

- ไม่มี-

นางสาวนันท์นิชา พิลาศจิตร

• กรรมการบริษัท

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 24 เมษายน 2567

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- วิทยาศาสตร์บัณฑิต คณะสังคมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- อบรมแนวคิดทางการตลาดและกำหนดภาพรวมในการวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาด HEALTHCARE ในอนาคต
- อบรมหลักสูตรการตลาดดิจิทัลเพื่อสร้างวัฒนธรรมในการต่อยอดธุรกิจในโลกออนไลน์

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- ปัจจุบันผู้จัดการการตลาดต่างประเทศเครือโรงพยาบาลพญาไท 1, 2
- ผู้จัดการการตลาดต่างประเทศ และการขาย-รณรงค์ เวลบีอิง จำกัด
- พนักงานต้อนรับบนเครื่องบินและหัวหน้าพนักงานต้อนรับบนเครื่องบิน สายการบิน นกแอร์, แอร์เอเชีย, สยามแอร์
- PERSONAL ASSISTANT TO CEO – HONG KANG XUNLENET TECH

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา :

- ไม่มี -



ผู้บริหารของบริษัท

Management



นายอมรศักดิ์ วิศิษฏ์วุฒิปวงศ์

• กรรมการผู้จัดการ

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 9 พฤษภาคม 2561

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตร MINI MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร BUSINESS CONCEPT DEVELOPMENT (BCD) สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประกาศนียบัตร KANO MODEL (TQC และ TQM)
- MANAGEMENT DEVELOPMENT PROGRAM จากบริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน)
- ประกาศนียบัตร KANO MODEL (TQC และ TQM)

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เค.ซี.พีริอพออร์ตี จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการ

ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

- ไม่มี -

นายอภิชัย พันธุมาศ

• กรรมการ

• รองกรรมการผู้จัดการ

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 24 เมษายน 2567

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : 4.15%

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต
- ปริญญาโท รัฐประศาสตร์ การจัดการภาครัฐและภาคเอกชน มหาบัณฑิต

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

พ.ศ. 2565-2567 บริษัท กรุงไทยกฎหมาย จำกัด ตำแหน่ง

รองผู้อำนวยการฝ่ายและผู้บริหาร

พ.ศ. 2562-2565 บริษัท กรุงไทยกฎหมาย จำกัด

ตำแหน่ง หัวหน้าส่วน

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการ

ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

- ไม่มี -

• รองกรรมการผู้จัดการ

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 17 มิถุนายน 2565

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- กำลังศึกษาปริญญาเอก กฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- ผ่านการอบรมหลักสูตรวิทยุสื่อสารช่วยไทยทางหลวง
- ผ่านการฝึกอบรมวิชาการว่าความแห่งสภาทนายความ พ.ศ 2528
- หลักสูตรภาษาอังกฤษระดับปริญญาเอก สถาบันภาษา ม.รามคำแหง

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

ปัจจุบัน ที่ปรึกษากฎหมายอิสระ สำนักงานวิจิตร
อร่ามกุล

ปัจจุบัน ที่ปรึกษากฎหมายอิสระ สำนักงานปราโมทย์
คชสุนทร

ปัจจุบัน ที่ปรึกษากฎหมายอิสระ สำนักงาน CENTRAL
JUSTICE CO.,LTD

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียน
ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

การดำรงตำแหน่งกรรมการ/ผู้บริหารในกิจการ
ที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน/องค์กรอื่น (จำนวน...แห่ง)

-ไม่มี-

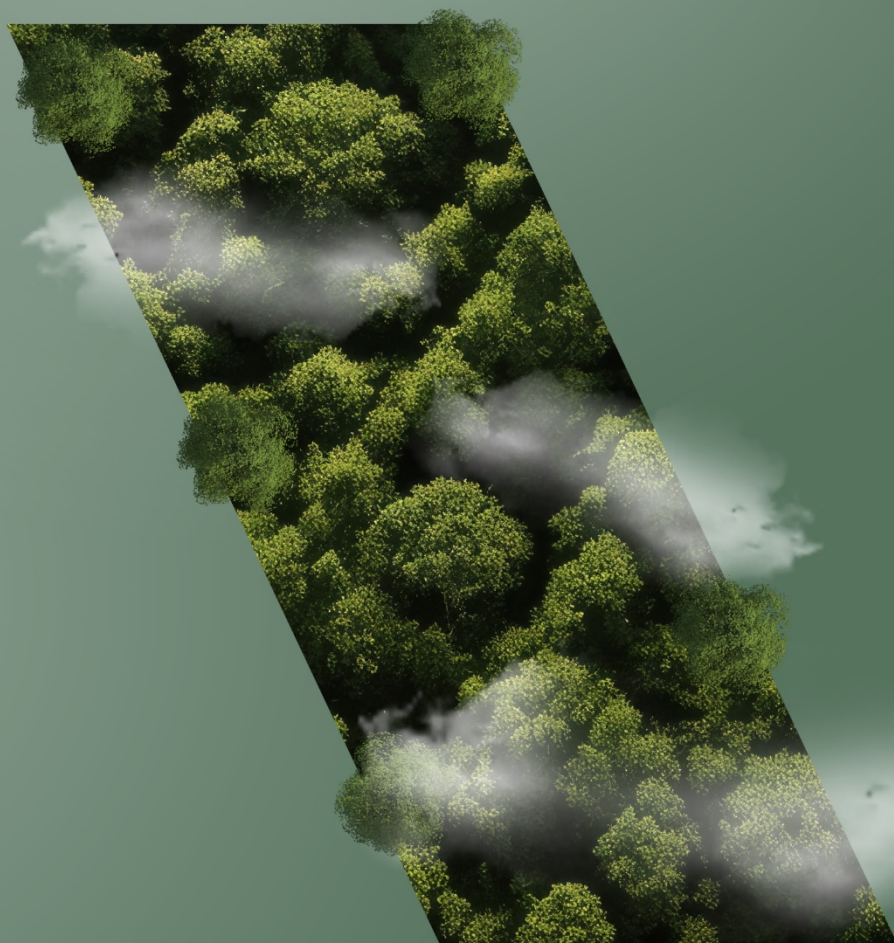
ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

- ไม่มี-



เลขานุการบริษัท

Company Secretary



• เลขานุการบริษัท

วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง : วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : - ไม่มี -

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : - ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร COMPANY SECRETARY PROGRAM (CSP) รุ่น 154/2025 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรประกาศนียบัตรผู้ปฏิบัติงานด้านการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน C-ESG (5 วัน)
- หลักสูตร COMPLIANCE MANAGEMENT และกฎเกณฑ์ที่ต้องเตรียมพร้อมโดยเฉพาะ รุ่นที่ 4 (หลักสูตรONLINE 12 ชั่วโมง)
- หลักสูตรการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์องค์กร ด้วยมาตรฐาน COSO ERM 2017 รุ่นที่ 1 (*อบรม ONLINE)
- หลักสูตรเทคนิคการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA COMPLIANCE RISK MANAGEMENT) รุ่นที่ 1 (*อบรม ONLINE)
- หลักสูตร ESG101 (SET E-LEARNING)

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

- 2567 – ปัจจุบัน เลขานุการบริษัท บริษัท เค.ซี.พีริอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2565 – 2567 ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลกิจการ บริษัท เค.ซี.พีริอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2562 – 2565 ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท บริษัท เค.ซี.พีริอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2560 – 2562 เลขานุการผู้จัดการศูนย์การค้า บริษัท บางนาเซ็นทรัล พีริอเพอร์ตี้ จำกัด
- 2556 – 2560 เลขานุการบริหาร บริษัท พีทีซี.คอนโด จำกัด

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา

- ไม่มี-



KC
PROPERTY

