



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569  
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เมื่อวันพุธที่ 22 เมษายน 2569 เวลา 10.30 น. โดยเป็นการจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ถ่ายทอดสด ณ ห้องประชุมบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1500/2 ชั้น 2 ซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310

**ก่อนเริ่มการประชุม**

นางสาวรัตนา ชัยรังศรี เลขานุการบริษัท รับทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“เลขานุการบริษัท”) กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุมสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 นี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) รูปแบบเดียวเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 โดยใช้ระบบของบริษัท โอ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นระบบที่สอดคล้องกับประกาศของกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคมในเรื่องมาตรฐานการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563

เลขานุการบริษัทได้แนะนำคณะกรรมการ คณะผู้บริหาร และคณะที่ปรึกษาของบริษัทที่เข้าร่วมประชุมและเชิญพลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุม และกล่าวเปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

ประธานฯ กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 และขอบคุณผู้ถือหุ้นและผู้เข้าร่วมการประชุมที่สละเวลามาเข้าร่วมการประชุมในครั้งนี้

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุมตามระเบียบวาระที่กำหนดไว้ ประธานฯ กล่าวว่าขณะนี้ยังอยู่ในช่วงเดือนเมษายน ซึ่งในหลายพื้นที่ยังมีการเฉลิมฉลองเทศกาลสงกรานต์ อันเป็นเทศกาลปีใหม่ของไทย ในโอกาสนี้ ผม คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานของบริษัท ไคร์ขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลายในสากลโลก รวมถึงสิ่งศักดิ์สิทธิ์ที่ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านเคารพสักการะ โปรดดลบันดาลให้ทุกท่านมีสุขภาพพลานามัยแข็งแรง และประสบความสำเร็จในสิ่งที่มุ่งหวังตลอดปีและตลอดไป สำหรับการประชุมในวันนี้ ขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่เข้าร่วมประชุม หากมีคำถาม ประเด็นข้อสงสัย ข้อเสนอแนะ หรือข้อห่วงใยประการใด สามารถสอบถามได้อย่างเต็มที่ โดยฝ่ายบริหารจะพยายามตอบคำถามทุกข้อและทุกประเด็นภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

และขอเปิดการประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม และมอบหมายให้เลขานุการบริษัทเป็นผู้ชี้แจงเกี่ยวกับวิธีการออกเสียงในบัตรลงคะแนนระบบ E - MEETING และวิธีการนับคะแนนเสียงให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบ และเป็นผู้ดำเนินการประชุม

**คณะกรรมการบริษัท**

- |                 |          |   |
|-----------------|----------|---|
| 1. พล.ต.อ.สุรพล | อยู่หนูช | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการบริษัท  |
| 2. นายคนอง      | นาคไทย   | กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และรองประธานกรรมการบริษัท |

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

เลขที่ 1500/2 ชั้น 2 ซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว แขวง/เขต วังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

1/18

- |                   |                |   |
|-------------------|----------------|---|
| 3. นายวสันต์      | บุญสัมพันธ์กิจ | กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายอภิศักดิ์   | แสงศรีจันทร์   | กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง             |
| 5. นายอภิชัย      | พันธุ์มาศ      | ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ                              |
| 6. นายธีระ        | ปัญญาวัต       | กรรมการบริหาร, ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และรองกรรมการผู้จัดการ |
| 7. นางสาวนันทนิชา | พิลาศจิตร      | กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง                                  |
| 8. นางสาวกัศมิณัฐ | อชิรไกรสิทธิ์  | กรรมการ และกรรมการบริหาร  |
| 9. นายกัมวัฒน์    | คำจันทร์วงศ์   | กรรมการ   |

ทั้งนี้ มีกรรมการเข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน 9 ท่าน จากจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 100

#### คณะผู้บริหาร

- |               |          |  |
|---------------|----------|--|
| 1. นายมานพ    | บัวทอง   | รองกรรมการผู้จัดการ                        |
| 2. นางสาววรรณ | พุกภิญโญ | รักษาการผู้บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน (CFO) |

#### ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม

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

#### เลขานุการบริษัท

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

#### เริ่มการประชุมเวลา 10.30 น.

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 เวลา 11.00 น. ได้มีมติให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ในวันที่ 22 เมษายน 2569 เวลา 10.30 น. เพื่อขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ตามที่ข้อบังคับของบริษัทกำหนด และเรื่องอื่น ๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2569

และการประชุมครั้งนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจำนวน 2 ราย นับเป็นหุ้น จำนวน 3,000,200 หุ้น และมีผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นจำนวน 29 ราย นับเป็นหุ้นจำนวน 2,666,202,245 หุ้น รวมมีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน 31 ราย นับรวมเป็นหุ้นทั้งหมดจำนวน 2,669,202,445 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51.5739 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจำนวน 5,175,487,222 หุ้นครบเป็นองค์ประชุมตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 103 และข้อบังคับของบริษัทข้อที่ 33 (ซึ่งกำหนดเกี่ยวกับองค์ประชุมไว้ว่าต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมดและต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท จึงจะครบองค์ประชุม)

เพื่อให้การประชุมเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เลขานุการบริษัทดำเนินการชี้แจงระเบียบขั้นตอนการประชุมวิธีการปฏิบัติในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง และสิทธิของท่านผู้ถือหุ้นในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

1. การออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ โดยให้หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
2. เนื่องจากการประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จึงไม่มีการพิมพ์บัตรลงคะแนน

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

เลขที่ 1500/2 ชั้น 2 ซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว แขวง/เขต วังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.02-276-5924

3. ในการลงคะแนนเสียง ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นไปที่แถบหน้าต่าง E-Voting เพื่อทำการลงคะแนนในแต่ละวาระภายในเวลาที่กำหนด (2 นาที) เมื่อกดเลือกการลงคะแนนแล้ว ระบบจะมี pop-up สอบถามอีกครั้งว่ายืนยันการลงคะแนนหรือไม่ ให้กดตกลงเพื่อเป็นการยืนยันการลงคะแนน  
ทั้งนี้ ถ้าต้องการลงคะแนน “เห็นด้วย” ผู้ถือหุ้นสามารถค้างอยู่ที่หน้าจอ Zoom ส่วนถ้าต้องการลงคะแนน “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” ผู้ถือหุ้นจะต้องลงคะแนนในหน้าต่าง E-Voting ตามที่ได้ชี้แจงในข้างต้น  
สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมผ่านอุปกรณ์มือถือหรือ Tablet ขอให้ท่านสลับจากโปรแกรม Zoom กลับไปยังโปรแกรม Chrome (หน้าระบบการลงคะแนนของบริษัท โอเจ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด) เพื่อทำการลงคะแนนที่เมนู E-Voting
4. กรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการเปลี่ยนการลงคะแนน สามารถทำได้ด้วยการกดเลือกคะแนนใหม่อีกครั้ง แต่ถ้าหากวาระได้ถูกปิดลงคะแนนแล้ว ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถลงคะแนนหรือเปลี่ยนการลงคะแนนได้
5. เมื่อท่านลงคะแนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขอให้ท่านกลับมายังหน้าต่าง E - meeting (โปรแกรม zoom) เพื่อรับชมภาพและเสียงของการประชุมต่อ
6. ระบบจะทำการรวบรวมคะแนน โดยนับคะแนนรวมจากผู้ที่ยกคะแนนผ่าน E-Voting และผู้ที่ยกคะแนนล่วงหน้าผ่านเอกสารมอบฉันทะ

สำหรับวิธีการถามคำถาม บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะสามารถถามคำถามที่เกี่ยวกับวาระการประชุมที่กำลังพิจารณาได้ โดยท่านที่ประสงค์จะถามคำถามสามารถทำได้ด้วยวิธีดังต่อไปนี้

กรณีที่ประสงค์จะถามคำถามด้วยวิธีการพิมพ์ข้อความ สามารถทำได้ดังนี้

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

กรณีที่ประสงค์จะสอบถามด้วยการสนทนา สามารถทำได้ดังนี้

1. ให้ไปที่เมนู Participant ซึ่งอยู่ทางด้านล่าง และกดปุ่มยกมือขึ้น (Raise Hand)
2. เมื่อพิธีกรขานชื่อ เจ้าหน้าที่จะดำเนินการเปิดไมค์ให้สอบถาม โดยจะต้องกด Unmute และเปิดไมค์ในอุปกรณ์ของผู้สอบถาม กรณีที่ไม่สามารถพูดผ่านไมค์ได้ (ภายในระยะเวลา 30 วินาที) ขอความกรุณาพิมพ์คำถามผ่านทางช่องทาง Chat แทน เพื่อที่ผู้ดำเนินการจะได้อ่านคำถามให้กับที่ประชุมแทนผู้สอบถาม
3. ในการถามคำถามแต่ละครั้ง ทั้งผ่านการพิมพ์ข้อความหรือผ่านการสนทนา ขอความกรุณาให้ผู้เข้าร่วมประชุมแจ้งชื่อ-นามสกุล พร้อมระบุว่ามาด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะก่อนเริ่มถามคำถามทุกครั้ง เพื่อประโยชน์ในการจดบันทึกการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน
4. บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมส่งคำถามในแต่ละวาระ กรณีที่ไม่มีผู้เข้าร่วมประชุมสอบถามเข้ามาภายใน 2 นาทีทางบริษัทจะดำเนินการประชุมต่อ แต่ถ้าหากผู้ถือหุ้นมีคำถามเพิ่มเติม สามารถพิมพ์คำถามผ่านทางช่องทาง Chat โดยเจ้าหน้าที่จะทำการอ่านคำถามของผู้สอบถามในภายหลัง

เลขานุการบริษัทได้แจ้งต่อที่ประชุมให้ทราบว่าในการดำเนินการประชุม บริษัทจะดำเนินการประชุมโดยเรียงตามวาระการประชุมที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่าน โดยมีระเบียบวาระการประชุมดังนี้

#### วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 และได้จัดทำรายงานการประชุมดังกล่าว โดยได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) ภายใน 14 วัน นับตั้งแต่วันประชุม และส่งให้กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ (DBD) ภายใน 1 เดือน นับตั้งแต่วันประชุม

พร้อมทั้งได้เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ [www.kcproperty.co.th](http://www.kcproperty.co.th) ในหัวข้อหมวดนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relation) เรียบร้อยแล้ว

**ความเห็นคณะกรรมการบริษัท :** เห็นว่าบันทึกรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 มีความถูกต้อง ครบถ้วน และนับตั้งแต่ที่บริษัทได้เผยแพร่รายงานการประชุมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทไม่ปรากฏว่ามีผู้ถือหุ้น หรือผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้ที่เกี่ยวข้องคัดค้าน ทักท้วง หรือโต้แย้ง แต่ประการใด จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอมาทุกประการ ด้วยมติเอกฉันท์จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,669,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,669,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

## วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2568

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า บริษัทได้สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงสำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี 2568 โดยรายละเอียดปรากฏอยู่ในรายงานประจำปี 2568 (แบบ 56-1 E-One Report) (และ/หรือ ในรูปแบบของรหัสคิวอาร์ (QR Code) ซึ่งอยู่ในหน้าแรกของหนังสือเชิญประชุมแบบย่อที่จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์

**ความเห็นคณะกรรมการบริษัท :** เห็นว่าผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบผลการดำเนินงานและเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ของบริษัทที่เกิดขึ้นในรอบปี 2568 เพื่อที่จะได้รับทราบถึงสถานการณ์และความเป็นไปในปัจจุบันของบริษัท จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับทราบผลการดำเนินงานของบริษัท ในรอบปี 2568 ดังกล่าว

### ผลการดำเนินงาน ปี 2568

- โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้	ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		
1.1 บ้านเดี่ยว	15.38	56.59

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

ประเภทรายได้	ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ
1.2 อาคารพาณิชย์	-	-
1.3 ที่ดิน (โครงการร่วมทุน)	0.35	1.29
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	15.73	57.87
2. รายได้อื่นๆ	11.45	42.13
รวมรายได้	27.13	100.00

ประมวลบัญชีถือครองปี 2569

### KC PROJECT

**ปทุมธานี**

- เคซี คัสเตอร์ นิมิตร์ใหม่ (โครงการร่วมทุน JV)
  - ทาวน์ช็อป 2 ชั้น
- เคซี สุวิทวงศ์ 2 (KC Suwintavong 2)
  - อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น
  - บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
- เคซี เนเจอร์วิล วิลล์ บางนา-เทพารักษ์
  - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

**กรุงเทพมหานคร**

- 48 Building (อาคารสำนักงานให้เช่า)
  - อาคาร 12 ชั้น กับพื้นที่เช่ากว่า 6,600 ตรม
  - ที่จอดรถกว่า 200 คัน
- เคซี สยามทาวน์ 2 (KC Siam Town 2)
  - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

**ฉะเชิงเทรา**

**สมุทรปราการ**




ประมวลบัญชีถือครองปี 2569



### เคซี เนเจอร์วิล วิลล์ บางนา-เทพารักษ์

โครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนทำเลคุณภาพ ตั้งอยู่บนถนนผ่านรัฐ-บางพลี อ.เมือง จ.สมุทรปราการ ใช้เวลาเดินทางเพียงแค่ 15 นาที ถึงสนามบินสุวรรณภูมิ ขนาดที่ดิน 90-200 ตร.วา กับ พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ 200 ตรม. กับช่วงราคา 8-20 ล้านบาท รองรับกลุ่มลูกค้าระดับกลางบน ถึง ระดับคึกขู่ (LX) ทั่วกลางถึงขนาดค้อมที่ดี วิวบึงบางนา เดินทางสะดวกสบาย เหมาะกับครอบครัวระดับเล็กจนถึงระดับใหญ่

### เคซี สุวิทวงศ์ 2

โครงการอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น บนทำเล ECC เขตเศรษฐกิจพิเศษ เข้ม โยงเมืองหลวงสู่ ภาคตะวันออก ตั้งอยู่บนรอยต่อระหว่างกรุงเทพฯ กับ ฉะเชิงเทรา อาคารหน้ากว้าง 5 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวม 210 ตรม. กับราคาเริ่มต้นที่ 3.59 ล้านบาท ฟังก์ชันพื้นที่อาคารตอบโจทย์กับผู้ประกอบการ SME และสามารถเช่าประโยชน์เป็นที่พักอาศัยได้ในคราวเดียวกัน ภายใต้การดำเนินงานที่สะดวกสบาย





### 48 Building (อาคารสำนักงานให้เช่า)

อาคารสำนักงานให้เช่าตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว เขตวังทองหลาง กทม เป็นอาคารตึกสูงที่ปรับปรุงหรือรีโนเวท (Renovate) ใหม่ อาคารเดิมประกอบด้วยโรงแรมและที่จอดรถรวมโครงสร้างเดิมของอาคารเป็น คอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบ เสา-คาน ที่ยังคงแข็งแรง และผ่านการตรวจสอบความปลอดภัย อาคารมีภาพลักษณ์เป็นอาคารที่อยู่ถาวร แต่จุดเด่นคืออาคารสำนักงานตั้งอยู่ ติดถนนลาดพร้าว ติดรถไฟฟ้า ระยะ 500 เมตร จากสถานี โชคชัย4 และสถานีบางนา และยังเป็นที่ตั้งร้านรวงในบริเวณด้านหน้าอาคาร ติดคลองลาดพร้าว สภาพแวดล้อม โปร่งโล่ง ที่ตั้งเป็นจุดที่มองเห็นได้โดยง่าย

อาคารสูง 12 ชั้น พื้นใช้รวม 6,600 ตรม. พื้นที่เช่าขนาดเฉลี่ยตั้งแต่พื้นที่ 200 ตรม. ราคาเช่าอยู่ที่ 550 บาท/ตรม. พร้อมลานจอดรถขนาดใหญ่กว่า 200 คัน



**KC LAND**

- ที่ดินแปลง บางปะอิน ออยุธยา • ขนาดที่ดิน 13-0-0 ไร่
- ที่ดินแปลง เคซี กรีนคานค • ขนาดที่ดิน 38-1-55 ไร่
- ที่ดินแปลง เคซี คีส์เตอร์ โชนรามัญ • ขนาดที่ดิน 0-1-66 ไร่
- ที่ดินแปลง เคซี การ์ดอันโอม นิมิตรใหม่ 40 • ขนาดที่ดิน 78-0-52.3 ไร่
- สมุทรปราการ
- ที่ดินแปลง เคซี แมชชีวัล วิลล์ โชนดี • ขนาดที่ดิน 34-2-32

ฉะเชิงเทรา



### ที่ดินเปล่าแปลง เคซี แมชชีวัล วิลล์ โชนดี

34.2.32 ไร่ (17,882.81 ตร.ม.)

Currently project phase A · B · C

แผนที่แผนผังโครงการแนวราบ บนที่ดินขนาดใหญ่ กว่า 30 ไร่ แบ่งพื้นที่จากความสำเร็จของโครงการโซน A-C ได้รับผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้า ด้วยทำเลศักยภาพที่เดิมทางสะดวก เชื่อมต่อกับถนนเส้นหลักสายสำคัญ ประกอบด้วยสิ่งแวดล้อม พื้นที่สีเขียว และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการรอบโครงการใช้ชีวิตของครอบครัวใหญ่ โครงการโซน D จะเน้นเป็นบ้าน (Medium type) ขนาดที่ดิน และพื้นที่ใช้สอย ขนาดใหญ่ บางทีเริ่มต้นการใช้งานที่ทันสมัย เพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกค้า

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

**ที่ดินเปล่า แปลง เคซี การ์ดต้นโสม นิมิตรใหม่ 40**

ที่ดินทำนาคอนาคัด ตั้งอยู่บนถนนนิมิตรใหม่ ซอย 40 ปัจจุบันกำลังก่อสร้าง เป็นที่  
ต้องการของภาคพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ เนื่องจากมีโครงการภาครัฐที่ช่วยเพิ่ม  
ศักยภาพพื้นที่ เพิ่มความสะดวกในการเดินทาง คือ โครงการทางด่วนสายต่อขยาย  
จตุจักร - ลำลูกกาคลอง 10 , แนวถนนตัดใหม่ เชื่อมระหว่างถนนวิภาวดีรังสิต (สนาม  
บินดอนเมือง) กับ ถนนนิมิตรใหม่ ได้ยึดครีมนแกนหลักมาโครงการแนวราบ บนที่ดิน  
แปลงย่อย ของในกลุ่มรายได้ระดับปานกลาง ราคาเสนอขายที่ 4-8 ล้านบาท/หน่วย

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้  
ซึ่งปรากฏว่ามีผู้แสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติม ดังนี้

คุณรัชชิตา พรหมโชติ ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ได้กล่าวสอบถามในประเด็นคำถามต่าง ๆ ที่ได้ส่ง  
มายังบริษัทล่วงหน้า เพื่อให้ฝ่ายบริหารชี้แจงต่อที่ประชุม

เลขานุการบริษัท ได้ชี้แจงว่า บริษัทได้รับคำถามล่วงหน้าเรียบร้อยแล้ว และฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมคำชี้แจงไว้แล้ว โดยขอ  
อนุญาตนำเสนอคำชี้แจงตามลำดับระเบียบวาระการประชุม ภายหลังจากการดำเนินการประชุมในแต่ละวาระแล้วเสร็จ

ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเข้ามาหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมแล้ว

เลขานุการบริษัทได้แจ้งต่อที่ประชุมว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนน เสียงจากผู้ถือหุ้น

**วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568**

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 112 และ  
ข้อบังคับบริษัทข้อ 43 ที่กำหนดให้บริษัทต้องจัดทำงบการเงินประจำปี สิ้นสุด ณ รอบปีบัญชีของบริษัท โดยต้องผ่านการตรวจสอบ  
จากผู้สอบบัญชีก่อนเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติ

โดยบริษัทได้นำส่งงบการเงินประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว เมื่อ  
วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (สามารถเข้าดูได้ที่เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ ที่เว็บไซต์บริษัท) ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้  
ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	บริษัทและบริษัทย่อย (งบการเงินรวม)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	788.64	966.04
หนี้สินรวม	692.37	740.05
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	96.27	225.99

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

รายการ	บริษัทและบริษัทย่อย (งบการเงินรวม)	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการขาย	15.73	52.31
รายได้รวม	27.18	59.18
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(149.88)	(135.56)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	(0.031)	(0.030)

**ความเห็นคณะกรรมการบริษัท :** เห็นว่าเป็นงบการเงินประเภทไม่มีเงื่อนไขแต่มีข้อสังเกต ที่ได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองจากผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบการเงินประจำปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัทโดยได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติงบการเงินประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอมาทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,669,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,669,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

#### วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 115 และข้อบังคับบริษัท ข้อ 45 ที่กำหนดห้ามมิให้บริษัทจ่ายเงินปันผลในกรณีที่บริษัท ยังมีผลขาดทุนสะสมอยู่ และเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 ปรากฏว่าบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 150.47 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสะสมจำนวน 1,347.43 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีกำไรสำหรับการจ่ายเงินปันผลในปีดังกล่าว โดยรายละเอียดสามารถดูได้จากงบการเงินประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

**ความเห็นคณะกรรมการบริษัท :** เห็นว่าเนื่องจากในปี 2568 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่ามีผู้แสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติม ดังนี้

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

คุณจิรยุทธ ภูสีเหลือง (ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง) สอบถามเกี่ยวกับโครงการที่บริษัทจะเริ่มพัฒนาในปี 2569 แนวทางการหารายได้เพิ่มเติม และความคืบหน้าของคดีความ

นายอภิชัย พันธุมาศ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ ชี้แจงและตอบข้อซักถาม ดังนี้

สำหรับประเด็นโครงการที่จะเริ่มพัฒนาในปี 2569 และแนวทางการหารายได้เพิ่มเติม ขอเรียนชี้แจงว่า ปัจจุบันบริษัท ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ในภาวะชะงักงัน โดยบริษัทยังคงมีสินค้าคงเหลือในโครงการประมาณ 3-4 โครงการ และอยู่ระหว่างเร่งระบายสินค้าดังกล่าวเพื่อสร้างรายได้กลับเข้าสู่บริษัท

สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ ฝ่ายบริหารได้พิจารณาอย่างรอบคอบ โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพิจารณาเบื้องต้น จำนวน 2 โครงการ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากและอาจมีความเสี่ยง บริษัทจึงพิจารณาทางเลือกในการพัฒนาโครงการขนาดเล็กเพิ่มเติม เช่น โครงการที่มีจำนวนหน่วยไม่มาก (ประมาณ 5-6 หลัง) เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน ทั้งนี้ ในด้านการตลาด บริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาแนวทางการเปิดให้จองล่วงหน้าก่อนการพัฒนาโครงการ หากสามารถดำเนินการได้ตามแผน บริษัทอาจเริ่มพัฒนาโครงการได้ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 โดยหลักเกณฑ์สำคัญในการพิจารณาคือโครงการต้องสามารถรับรู้รายได้ได้ในระยะเวลาอันสั้น และไม่ส่งผลกระทบต่อภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับประเด็นคดีความ โดยประเด็นดังกล่าว สมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยได้มีการสอบถามเข้ามาในลักษณะเดียวกัน บริษัทจึงขออนุญาตเรียนชี้แจงในคราวเดียวกัน ขอเรียนชี้แจงว่า บริษัทมีคดีความอยู่หลายกรณี โดยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินคดีกับกรรมการชุดเดิมจำนวน 7 ราย พนักงานอัยการมีคำสั่งฟ้องจำเลยทั้ง 7 รายในทุกข้อกล่าวหา ปัจจุบันอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาล โดยมีการรวม 4 คดีเป็นคดีเดียว ซึ่งมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนพฤศจิกายน 2569 และอีก 1 คดีมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนสิงหาคม 2569 ทั้งนี้ บริษัทได้ยื่นคำร้องเข้าร่วมเป็นโจทก์ร่วมกับพนักงานอัยการเรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ ในอีกคดีหนึ่งซึ่งบริษัทได้ยื่นฟ้องธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำเลยที่ 1 และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็กซ์สปริง จำกัด เป็นจำเลยร่วม ศาลมีคำพิพากษายกฟ้องเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2569 ที่ผ่านมา บริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นควรยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว เนื่องจากไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยของศาลชั้นต้น โดยบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์เรียบร้อยแล้ว และอยู่ระหว่างรอฟังคำพิพากษา

ทั้งนี้ หากมีความคืบหน้าประการใด บริษัทจะแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหุ้นทราบเป็นระยะต่อไป

ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นสอบถามเข้ามาหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมแล้ว

จึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติจัดจ่ายเงินปันผลประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานปี 2568 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอมาทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงมติเอกฉันท์จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,669,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,669,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

วาระที่ 5 พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2569

เลขานุการบริษัทแจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 90 และ ข้อบังคับบริษัท ข้อ 14 ที่กำหนดให้กรรมการบริษัทมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนกรรมการจากบริษัท ในรูปของเงินรางวัล เบี้ยประชุม บำเหน็จ โบนัส หรือผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น ตามระเบียบข้อบังคับหรือตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและอนุมัติ ซึ่ง จะกำหนดเป็นจำนวนแน่นอนหรือวางเป็นหลักเกณฑ์ และจะกำหนดเป็นคราว ๆ ไป หรือจะให้มีผลตลอดไปจนกว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงก็ได้ นอกจากนี้ยังมีสิทธิได้รับเบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการของบริษัท อีกด้วย

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2569 ได้ใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับค่าตอบแทนกรรมการ บริษัทและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2568 ภายใต้วงเงินไม่เกิน 5,500,000 บาท และกำหนดอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและ กรรมการชุดย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	ปี 2568		ปี 2569 (ปีที่เสนอ)	
	ค่าตอบแทนราย เดือน (บาท/เดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)	ค่าตอบแทนราย เดือน (บาท/เดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง)
<b>คณะกรรมการบริษัท</b>				
ประธานกรรมการ	45,000	3,000	45,000	3,000
รองประธานกรรมการ	40,000	3,000	40,000	3,000
กรรมการ	30,000	3,000	30,000	3,000
กรรมการอิสระ	30,000	3,000	30,000	3,000
<b>คณะกรรมการตรวจสอบ</b>				
ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	40,000	3,000	40,000	3,000
กรรมการตรวจสอบ	35,000	3,000	35,000	3,000
<b>คณะกรรมการชุดย่อย (คณะกรรมการบริหาร / สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน / บริหารความเสี่ยง)</b>				
ประธานกรรมการชุดย่อย	35,000	3,000	35,000	3,000
กรรมการชุดย่อย	20,000	3,000	20,000	3,000

หมายเหตุ : กรรมการจะได้รับค่าตอบแทนรายเดือนในตำแหน่งที่สูงสุดเพียงตำแหน่งเดียวเท่านั้น

: กรณีที่มีวงเงินเหลือ สามารถนำไปใช้สำหรับจัดกิจกรรมที่เกี่ยวกับกรรมการได้ เช่น สัมมนา อบรม เป็นต้น

**ความเห็นคณะกรรมการบริษัท** : เห็นว่าค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2569 ที่ผ่านการพิจารณาจาก คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2569 ตามรายละเอียดข้างต้น

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ใดแสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2569 ภายใต้วงเงิน 5,500,000 บาท ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	3,000,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม วาระที่ 6 บริษัทได้เชิญกรรมการที่มีส่วนได้เสียในวาระดังกล่าวออกจากห้องประชุมเป็นการชั่วคราว เพื่อความโปร่งใสในการพิจารณาและลงมติ

#### วาระที่ 6 พิจารณามติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ

เลขานุการบริษัท แจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 71 และข้อบังคับบริษัท ข้อ 16 ที่กำหนดให้ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง จะต้องให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรง 3 ส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับจำนวน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกตั้งให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่อีกวาระก็ได้

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 มีกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- (1) นางสาวกชฉิมณัฐ อธิโรกรสิทธิ์ กรรมการ และกรรมการบริหาร
- (2) นางสาวนันท์นิชา พิลาศจิตร กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
- (3) นายกัณวัฒน์ คำจันทร์วงศ์ กรรมการ

โดยบุคคลทั้ง 3 ท่าน ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแล้วว่า เป็นผู้มีความซื่อสัตย์ ควบคุมตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้บุคคลดังกล่าวยังเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท เป็นอย่างดี สามารถเข้ามามีส่วนร่วมสร้างประโยชน์ให้แก่บริษัท ได้อย่างดียิ่ง จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเลือกตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ตามรายชื่อข้างต้นกลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่ง และให้ดำรงตำแหน่งอื่น ๆ ต่อไปตามเดิม

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เห็นว่าบุคคลทั้ง 3 ท่าน เป็นผู้มีความซื่อสัตย์ ควบคุมตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้บุคคลดังกล่าวยังเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทเป็นเป็นอย่างดี สามารถเข้ามามีส่วนร่วมสร้างประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ ได้อย่างดียิ่ง จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเลือกตั้งกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ตามรายชื่อข้างต้น (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2) กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อไปอีกวาระหนึ่ง และให้ดำรงตำแหน่งอื่น ๆ ต่อไปตามเดิม

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่ามีผู้แสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

**6.1) นางสาวกชฉิมณัฐ อชิรไกรสิทธิ์**

ที่ประชุมมีมติอนุมัติ เลือกตั้งนางสาวกชฉิมณัฐ อชิรไกรสิทธิ์ ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่อไปอีกวาระหนึ่ง รวมทั้งให้ดำรงตำแหน่งอื่น ๆ ต่อไปตามเดิม ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	3,000,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

**6.2) นางสาวนันท์นิชา พิลาศจิตร**

ที่ประชุมมีมติอนุมัติ เลือกตั้งนางสาวนันท์นิชา พิลาศจิตร ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ รวมทั้งตำแหน่งอื่น ๆ ต่อไป ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	3,000,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

**6.3) นายกัณวัฒน์ คำจันทร์วงศ์**

ที่ประชุมมีมติอนุมัติ เลือกตั้งนายกัณวัฒน์ คำจันทร์วงศ์ ให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ รวมทั้งตำแหน่งอื่น ๆ ต่อไป ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	3,000,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

**วาระที่ 7 พิจารณามติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2569**

เลขานุการบริษัท แจ้งต่อที่ประชุมว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 120 และข้อบังคับบริษัท ข้อ 40 ที่กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณามติแต่งตั้งและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อยทุกปี และเพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องจัดให้มีการหมุนเวียนผู้สอบบัญชี หากผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ สอบทาน/ตรวจสอบ และแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทรวมแล้ว 5 รอบบัญชีติดต่อกัน และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรายเดิมทำหน้าที่ครบรอบ 5 ปีบัญชีติดต่อกัน บริษัท จะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายเดิมได้เมื่อพ้นระยะเวลาอย่างน้อย 2 รอบบัญชีติดต่อกัน

บริษัทขอเสนอให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อยประจำปี 2569 และกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งที่มีรายนามดังต่อไปนี้ เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดง ความเห็นต่องบการเงิน (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3.)

- |                    |              |                        |
|--------------------|--------------|------------------------|
| (1) นายวิโรจน์     | สังจธรรมนกุล | เลขทะเบียนผู้สอบ 5128* |
| (2) นางสุวิมล      | กฤตยาเกียรติ | เลขทะเบียนผู้สอบ 2982  |
| (3) นางสาวสมจินตนา | พลหิรัญรัตน์ | เลขทะเบียนผู้สอบ 5599  |
| (4) นางสาวสุภาภรณ์ | มั่งจิตร     | เลขทะเบียนผู้สอบ 8125  |

\*นายวิโรจน์ สังจธรรมนกุล ผู้สอบบัญชีรายเดิมปฏิบัติหน้าที่ สอบทาน/ตรวจสอบ และแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของ บริษัทฯ รวมแล้ว 2 รอบปีบัญชีติดต่อกัน ตั้งแต่ ปี 2567- ปี 2568

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2569 โดยมีผู้สอบบัญชีจำนวน 4 ท่าน ตามที่เสนอข้างต้น และมีค่าสอบบัญชีบริษัท, บริษัทย่อย และค่าพาหนะ รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,090,000 บาท ซึ่งเป็นอัตราค่าสอบบัญชีเท่ากับของปี 2568 แบ่งเป็นค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและรายปีของบริษัทจำนวน 1,800,000 บาท, ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและรายปีของบริษัทย่อย จำนวน 200,000 บาท และค่าพาหนะ จำนวน 90,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

**ค่าสอบบัญชี ประจำปี 2569**

ค่าธรรมเนียมสอบบัญชี	ปี 2568	ปี 2569 (ปีที่เสนอ)
<b>บมจ.เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้</b>		
เฉพาะบริษัท		
งบไตรมาส 3 ไตรมาส (ไตรมาส ละ 330,000)	990,000	990,000
งบปี (31 ธันวาคม 2569)	700,000	700,000
<b>งบการเงินรวม</b>		
งบไตรมาส 3 ไตรมาส (ไตรมาส ละ 20,000)	60,000	60,000
งบปี (31 ธันวาคม 2569)	50,000	50,000
<b>รวม บมจ.เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้</b>	<b>1,800,000</b>	<b>1,800,000</b>
<b>บจ.โมเดิร์น สตรีท - บริษัทย่อย</b>		
งบไตรมาส 3 ไตรมาส (ไตรมาส ละ 40,000)	120,000	120,000
งบปี (31 ธันวาคม 2569)	80,000	80,000
<b>รวม บจ.โมเดิร์น สตรีท - บริษัทย่อย</b>	<b>200,000</b>	<b>200,000</b>
<b>รวมทั้งสิ้น บมจ.เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย</b>	<b>2,000,000</b>	<b>2,000,000</b>
ค่าพาหนะ ไตรมาสละ 22,500 บาท	90,000	90,000
<b>ค่าธรรมเนียมสอบบัญชีและค่าพาหนะรวมทั้งสิ้น</b>	<b>2,090,000</b>	<b>2,090,000</b>

**ความเห็นคณะกรรมการบริษัท :** เห็นว่าผู้สอบบัญชีจากบริษัทดังกล่าว ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว เป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. มีความเป็นอิสระ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับบริษัท บริษัทย่อย ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งการกำหนดค่าสอบบัญชีมีความเหมาะสมกับขอบเขต หน้าที่การปฏิบัติงาน จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2569 ตามรายละเอียดข้างต้น

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

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้แสดงความคิดเห็นหรือซักถาม

เลขานุการบริษัทจึงขอให้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะลงมติ โดยมีมติในวาระนี้จะต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน

**มติที่ประชุม** ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยให้คนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้ เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี 2569

- |                    |               |                            |
|--------------------|---------------|----------------------------|
| (1) นายวิโรจน์     | สัจธรรมนุกูล  | เลขทะเบียนผู้สอบ 5128 หรือ |
| (2) นางสุวิมล      | กฤตยาเกียรติ  | เลขทะเบียนผู้สอบ 2982 หรือ |
| (3) นางสาวสมจินตนา | พลทธิรัฐรัตน์ | เลขทะเบียนผู้สอบ 5599 หรือ |
| (4) นางสาวสุภาภรณ์ | มั่งจิตร      | เลขทะเบียนผู้สอบ 8125      |

และอนุมัติกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อย ประจำปี 2569 รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 2,090,000 บาท ด้วยคะแนนเสียงมติเอกฉันท์จากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

เห็นด้วย	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	2,666,202,445	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
งดออกเสียง	3,000,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	-

**วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)**

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้า ซึ่งปรากฏว่ามีคำถามล่วงหน้าจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย โดยบริษัท ได้รับเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2569 ดังนี้

**คำถาม**

1. กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็กซ์สปริง จำกัด (“เอ็กซ์สปริง”) ในฐานะผู้ชำระบัญชีของกองทุนเปิดโซลาริสตราสารหนี้ พรวิโรจ 3M1, 3M3, 3M4, 3M5 และ 6M6 ไม่ยินยอมให้ KC ขยายเวลาชำระหนี้งวดที่ 3 (งวดสุดท้าย) ขอสอบถามว่า KC จะมีแผนการชำระหนี้ให้กับเอ็กซ์สปริงอย่างไร
2. เนื่องจากคดีทุจริตตัวแลกเงินจากเอ็กซ์สปริงที่ KC ได้เข้าเป็นโจทก์ร่วมเพื่อดำเนินคดีกับอดีตผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องจำนวน 7 รายนั้น KC ได้เปิดเผยสารสนเทศศาลได้ยกฟ้องไปเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 และ KC ได้ยื่นอุทธรณ์เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2568 จึงขอสอบถามสถานะปัจจุบันว่าเป็นอย่างไร และศาลยกฟ้องเพราะเหตุใด
3. ขอสอบถามความคืบหน้าการให้เข้าอาคารชมมิตรที่ KC คาดว่าจะเจรจาผู้เช่าได้ภายในไตรมาส 4 ปี 2568 ว่าปัจจุบันมีการทำสัญญาเช่าแล้วหรือไม่ และมีผู้เช่าพื้นที่เป็นร้อยละเท่าไรของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด รวมถึงหากไม่สามารถหาผู้เช่าได้ จะส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างไร
4. ขอทราบแผนการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และแนวทางการปรับเพิ่ม EQ เพื่อไม่ให้ติดลบ ปัจจุบัน มี EQ เหลือเพียง 96 ลบ.
5. สอบถามกรณีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากนายสุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี ให้ผู้ซื้อ 3 ราย ได้แก่ 1.นายวันชัย เตียลละวณิช 2.นางสาวศิริราณี ลมอื้อหวล และ 3.นางสาววรรณิ จักรเจริญทรัพย์ ทำการซื้อขายกันโดยตรงเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2568 รวมหุ้นจำหน่ายทั้งสิ้นจำนวน ร้อยละ 12.211 ว่า จะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการในบริษัทหรือไม่ อย่างไร

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

นายอภิชัย พันธุมาศ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ ชี้แจงและตอบข้อซักถามทั้ง 5 ข้อดังต่อไปนี้

บริษัทขอขอบคุณสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทยที่ได้เข้าร่วมประชุมกับบริษัทอย่างต่อเนื่องเป็นเวลาหลายปี รวมทั้งได้ส่งคำถามที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทุกท่าน โดยประเด็นคำถามที่สมาคมได้สอบถามเข้ามานั้น สอดคล้องกับสิ่งที่บริษัทประสงค์จะสื่อสารไปยังผู้ถือหุ้นและนักลงทุน เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา ตลอดจนแนวทางการแก้ไขปัญหาและการดำเนินงานของบริษัทต่อไป

คำถามที่ 1. กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็กซ์สปริง จำกัด (“เอ็กซ์สปริง”) ในฐานะผู้ชำระบัญชีของกองทุนเปิดโซลาริสตราสารหนี้ พรวิเลจ 3M1, 3M3, 3M4, 3M5 และ 6M6 ไม่ยินยอมให้ KC ขยายเวลาชำระหนี้งวดที่ 3 (งวดสุดท้าย) ขอสอบถามว่า KC จะมีแผนการชำระหนี้ให้กับเอ็กซ์สปริงอย่างไร

คำชี้แจงและตอบข้อซักถาม : บริษัทขอเรียนชี้แจงว่า หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้ตามคำพิพากษา โดยต่อมาในปี 2568 บริษัทและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็กซ์สปริง จำกัด (“เอ็กซ์สปริง”) ในฐานะผู้ชำระบัญชี ได้มีการเจรจาและทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ โดยกำหนดการชำระหนี้ออกเป็น 3 งวด ได้แก่ งวดที่ 1 งวดที่ 2 และงวดที่ 3 ซึ่งเป็นงวดสุดท้าย โดยมีกำหนดชำระในวันที่ 9 ธันวาคม 2568 ภายหลังบริษัทได้ขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้งวดที่ 3 ออกไป อย่างไรก็ตาม เอ็กซ์สปริงได้ชี้แจงว่าได้ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไว้แล้วว่าบริษัทจะชำระหนี้ให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2568 จึงไม่สามารถขยายระยะเวลาการชำระหนี้ได้ และเมื่อครบกำหนดดังกล่าว เอ็กซ์สปริงจึงมิได้อนุมัติการขยายระยะเวลาการชำระหนี้งวดที่ 3 ให้แก่บริษัท

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทได้เสนอแนวทางปรับโครงสร้างหนี้ใหม่ต่อเอ็กซ์สปริง ซึ่งเบื้องต้นคณะกรรมการของเอ็กซ์สปริงได้รับทราบและเห็นควรให้นำเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติ โดยสาระสำคัญของข้อเสนอคือ บริษัทขอชำระหนี้จำนวน 350 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นมีมติเห็นชอบ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยบริษัทคาดว่าจะสามารถลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ได้ภายในเดือนพฤษภาคม 2569 นอกจากนี้ จากการสอบถามข้อมูลเบื้องต้น พบว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนส่วนใหญ่มีแนวโน้มเห็นชอบกับข้อเสนอของบริษัท อย่างไรก็ตาม ผลการลงมติดังกล่าวเป็นที่ยังคงต้องรอการประกาศผลจากเอ็กซ์สปริง

สำหรับแผนการชำระหนี้ภายในระยะเวลา 1 ปี บริษัทได้พิจารณาแหล่งที่มาของเงินที่จะนำมาชำระหนี้ โดยหนี้ดังกล่าวมีหลักประกันซึ่งมีมูลค่าในระดับที่เพียงพอ เมื่อพิจารณารวมกับดอกเบี้ยแล้ว มูลค่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 600 ล้านบาท บริษัทจึงได้เสนอแนวทางในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน เพื่อนำเงินที่ได้ไปชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันตามลำดับ

ทั้งนี้ รายละเอียดเงื่อนไขของสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ยังอยู่ระหว่างการพิจารณาร่วมกันระหว่างบริษัทและเอ็กซ์สปริง หากมีการลงนามในสัญญาเรียบร้อยแล้ว บริษัทจะรายงานสารสนเทศที่เกี่ยวข้องต่อ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

คำถามที่ 2. เนื่องจากคดีทุจริตตัวแลกเงินจากเอ็กซ์สปริงที่ KC ได้เข้าเป็นโจทก์ร่วมเพื่อดำเนินคดีกับอดีตผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องจำนวน 7 รายนั้น KC ได้เปิดเผยสารสนเทศศาลได้ยกฟ้องไปเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 และ KC ได้ยื่นอุทธรณ์เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2568 จึงขอสอบถามสถานะปัจจุบันว่าเป็นอย่างไร และศาลยกฟ้องเพราะเหตุใด

คำชี้แจงและตอบข้อซักถาม : ตามที่ได้เรียนชี้แจงในคำถามก่อนหน้า บริษัทได้ดำเนินคดีกับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องจำนวน 7 ราย ซึ่งปัจจุบันพนักงานอัยการได้มีคำสั่งฟ้องต่อศาลแล้ว และบริษัทได้ยื่นคำร้องเข้าเป็นโจทก์ร่วมกับพนักงานอัยการเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คดีสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

- (1) คดีที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะยกยอทรัพย์ของบริษัท ซึ่งศาลได้นัดสืบพยานในเดือนพฤศจิกายน 2569 และเป็นการสืบพยานต่อเนื่อง
- (2) คดีที่เกี่ยวข้องกับผู้รับผลประโยชน์จากการกระทำทุจริตในข้อหาจับของโจร ซึ่งศาลมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนสิงหาคม 2569

ในส่วนของการขบวนการพิจารณาคดีดังกล่าว บริษัทจะต้องรอผลการพิจารณาของศาลภายหลังการสืบพยานแล้วเสร็จ และหากมีความคืบหน้าประการใด บริษัทจะรายงานให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหุ้นทราบเป็นระยะ

สำหรับอีกคดีหนึ่ง ซึ่งศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษายกฟ้องเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 บริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นควรยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว เนื่องจากไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยของศาลชั้นต้น โดยบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์เรียบร้อยแล้ว และปัจจุบันอยู่ระหว่างรอฟังคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ทั้งนี้ หากมีความคืบหน้าของคดี บริษัทจะแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

คำถามที่ 3. ขอสอบถามความคืบหน้าการให้เข้าอาคารชวมิตรที่ KC คาดว่าจะเจรจาหาผู้เช่าได้ภายในไตรมาส 4 ปี 2568 ว่าปัจจุบันมีการทำสัญญาเช่าแล้วหรือไม่ และมีผู้เช่าพื้นที่เป็นร้อยละเท่าไรของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด รวมถึงหากไม่สามารถหาผู้เช่าได้ จะส่งผลกระทบต่อบริษัทอย่างไร

คำชี้แจงและตอบข้อซักถาม : บริษัทขอเรียนชี้แจงว่า ปัจจุบันอาคารชวมิตร (48 Building) ซึ่งบริษัทได้นำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคารเรียบร้อยแล้วเมื่อกลางปี 2568 และได้เริ่มดำเนินการนำออกเสนอให้เช่าตั้งแต่ต้นปี 2569 ในส่วนของความคืบหน้า ปัจจุบันมีผู้เช่าพื้นที่ชั้นที่ 1 จำนวนประมาณ 250 ตารางเมตร ซึ่งได้มีการลงนามในสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว สำหรับพื้นที่ชั้นที่ 2 บริษัทใช้เป็นสำนักงานของบริษัทเอง ขณะที่พื้นที่ชั้นที่ 3-12 มีผู้สนใจเช่าจำนวน 3 ราย และอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขสัญญาเช่า รวมถึงการเจรจาอัตราค่าเช่า ทั้งนี้ อาคารตั้งอยู่บนทำเลถนนลาดพร้าว ซึ่งถือเป็นจุดเด่นด้านทำเล อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าพิจารณาประกอบ ได้แก่ ความเพียงพอของพื้นที่จอดรถ โดยบริษัทคาดว่าจะการเจรจาดังกล่าวมีแนวโน้มที่จะประสบความสำเร็จ และอาจสามารถลงนามในสัญญาเช่าได้ภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 หากการเจรจาเป็นผลสำเร็จ ผู้เช่าทั้ง 3 รายดังกล่าวจะคิดเป็นพื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 60 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องพิจารณาปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและการแข่งขันในปัจจุบัน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาดำเนินการให้เกิดการทำสัญญาเช่าและสามารถรับรู้รายได้โดยเร็ว เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในระยะต่อไป

คำถามที่ 4. ขอทราบแผนการดำเนินธุรกิจอสังหาฯ และแนวทางการปรับเพิ่ม EO เพื่อไม่ให้ติดลบ ปัจจุบัน มี EO เหลือเพียง 96 ลบ.

คำชี้แจงและตอบข้อซักถาม : บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการรักษาความแข็งแกร่งทางการเงิน โดยเฉพาะในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity) ซึ่งเป็นฐานสำคัญของความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน

ในด้านการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่าย บริษัทได้ดำเนินมาตรการเชิงรุกอย่างเป็นรูปธรรม โดยเมื่อวันที่ 8 เมษายน 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้ปรับลดค่าใช้จ่ายขององค์กร โดยการปรับลดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทลงร้อยละ 50 รวมถึงการปรับลดค่าตอบแทนประจำตำแหน่งและเงินพิเศษอื่นของผู้บริหารระดับสูง เป็นระยะเวลา 3 เดือน (ตั้งแต่เดือนเมษายนถึงเดือนมิถุนายน 2569) ซึ่งสะท้อนถึงความร่วมมือของคณะกรรมการและผู้บริหารในการร่วมรับผิดชอบต่อสถานการณ์ของบริษัท และมุ่งเน้นการรักษาสภาพคล่องและฐานะทางการเงิน แม้ปัจจัยภายนอก โดยเฉพาะข้อจำกัดด้านการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน จะส่งผล

กระทบต่อความสามารถในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการและฝ่ายบริหารยังคงมุ่งเน้นการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง และบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ในด้านการดำเนินธุรกิจ บริษัทได้ปรับกลยุทธ์โดยมุ่งเน้นการเร่งระบายสินค้าคงเหลือและโครงการพร้อมขาย เพื่อสร้างกระแสเงินสดกลับเข้าสู่บริษัทโดยเร็ว ควบคู่กับการพิจารณาการลงทุนใหม่อย่างรอบคอบ โดยเน้นการลงทุนที่ใช้เงินลงทุนไม่สูง สามารถสร้างผลตอบแทนได้ในระยะเวลาอันสั้น และมีความเสี่ยงในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้ โครงการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงหรือมีระยะเวลาดำเนินการนาน จะได้รับการพิจารณาอย่างระมัดระวังเป็นพิเศษ

สำหรับการพัฒนาธุรกิจใหม่ บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษความเป็นไปได้ใน 2 แนวทางหลัก ได้แก่

- (1) ธุรกิจติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) ซึ่งสอดคล้องกับธุรกิจหลักของบริษัท และแนวโน้มความต้องการใช้พลังงานทางเลือกในปัจจุบัน โดยบริษัทมีประสบการณ์จากการนำระบบดังกล่าวไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของการส่งเสริมการขายในโครงการที่ผ่านมา จึงเห็นโอกาสในการต่อยอดธุรกิจ ทั้งนี้ ยังอยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียดและความคุ้มค่าในการลงทุน
- (2) ธุรกิจเป็นตัวแทนจำหน่ายปูนซีเมนต์ ซึ่งเป็นวัสดุพื้นฐานสำคัญในอุตสาหกรรมก่อสร้าง โดยฝ่ายบริหารเห็นว่าธุรกิจดังกล่าวมีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักของบริษัท และอาจช่วยสร้างรายได้เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันยังอยู่ระหว่างการศึกษาค่าความเหมาะสมและรายละเอียดเชิงลึก

ทั้งนี้ หากมีความคืบหน้าในการดำเนินธุรกิจใหม่หรือมีการตัดสินใจลงทุน บริษัทจะแจ้งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

คำถามที่ 5. สอบถามกรณีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากนายสุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี ให้ผู้ซื้อ 3 ราย ได้แก่ 1.นายวันชัย เตียละวณิชย์ 2.นางสาวศิริณี ลมฮือหวล และ 3.นางสาววรรณิ จักรเจริญทรัพย์ ทำการซื้อขายกันโดยตรงเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2568 รวมหุ้นจำหน่ายทั้งสิ้นจำนวน ร้อยละ 12.211 ว่า จะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการในบริษัทหรือไม่ อย่างไร

คำชี้แจงและตอบข้อซักถาม : บริษัทขอเรียนชี้แจงว่า การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังกล่าวไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการหรือการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากผู้ถือหุ้นรายใหม่ได้มีการหารือร่วมกับฝ่ายบริหาร และมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องไปในทิศทางเดียวกัน โดยยังคงอยู่ภายใต้กรอบการดำเนินงานตามแผนธุรกิจที่บริษัทกำหนด

ทั้งนี้ คณะกรรมการและฝ่ายบริหารยังคงยึดมั่นในการดำเนินงานโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม ไม่ว่าผู้ถือหุ้นจะถือหุ้นในสัดส่วนใดก็ตาม บริษัทเปิดรับข้อเสนอแนะและความคิดเห็นจากผู้ถือหุ้นทุกท่าน และยินดีให้ผู้ถือหุ้นเข้าพบหรือหารือกับฝ่ายบริหารได้ตามความเหมาะสม เพื่อร่วมกันพัฒนาการดำเนินงานให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

บริษัทขอยืนยันความมุ่งมั่นในการบริหารงานอย่างรอบคอบ โปร่งใส และรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ พร้อมปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งของบริษัทในระยะยาว

ผู้ดำเนินการประชุมได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมแสดงความคิดเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระนี้ ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้สอบถามเข้ามาผู้ดำเนินการประชุม จึงได้เรียนเชิญประธานฯ กล่าวปิดการประชุม

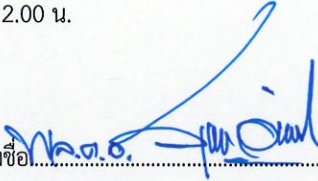
ประธานฯ กล่าวในตอนท้ายของการประชุมว่า ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ได้สละเวลาเข้าร่วมประชุมในครั้งนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท ขอเรียนยืนยันว่าจะมุ่งมั่นปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มกำลังความสามารถ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และยึดถือประโยชน์




สูงสุดของผู้ถือหุ้นและบริษัทเป็นสำคัญ เพื่อขับเคลื่อนบริษัทให้บรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ตามที่คุณถือหุ้นคาดหวัง ทั้งนี้ ประธานฯ ขอเรียนย้ำถึงคำชี้แจงของนายอภิชัย พันธุมาศ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ ซึ่งได้ยืนยันถึงแนวทางการดำเนินงานของบริษัทต่อที่ประชุมแล้ว

นอกจากนี้ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นสำหรับคำถามที่ได้ส่งล่วงหน้า ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยฝ่ายบริหาร ได้จัดเตรียมคำชี้แจงอย่างครบถ้วน ชัดเจน และขอขอบคุณประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการที่ได้กรุณาชี้แจงข้อซักถามต่อที่ประชุมในครั้งนี้

ประธานฯ ได้กล่าวปิดการประชุมเวลา 12.00 น.

ลงชื่อ..........ประธานในที่ประชุม  
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)

ประธานกรรมการบริษัท

ลงชื่อ..........ผู้บันทึกรายงานการประชุม  
(นางสาวรัตนา ชัยรังศรี)

เลขานุการบริษัท