

วันที่ 27 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง รายงานแนวทางการดำเนินการแก้ไข กรณีหลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย C

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท เค.ซี.พีริอเพอรัตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แจงแผนในการแก้ไขปัญหา กรณีหลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย C จากการที่บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ชำระแล้ว โดยบริษัทฯ ได้จัดประชุม ผ่านโปรแกรม Zoom meeting ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน 2566 ซึ่งมีรายละเอียดการประชุมสรุปได้ดังต่อไปนี้

เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำส่งงบการเงินประจำไตรมาส 3/2566 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นบนงบการเงินรวมของบริษัทเท่ากับ 274,943,587.28 บาท หรือเท่ากับร้อยละ 22.02 ของทุนชำระแล้วภายหลังปรับปรุงด้วยส่วนต่อมูลค่าหุ้น ซึ่งมีค่าน้อยกว่าร้อยละ 50.00

ความคืบหน้าแนวทางแก้ไขสาเหตุทางด้านฐานะการเงิน

สืบเนื่องจากแนวทางการดำเนินการแก้ไข กรณีหลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย C เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2566 ขอรายงานให้ทราบถึงความคืบหน้าแนวทางดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การตั้งสำรองหนี้สินในคดีทุจริตตัวแลกเงินจากกองทุนโซลาริสในงบการเงิน
สถานะปัจจุบัน ขณะนี้อยู่ระหว่างการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันหนี้ (ที่ดินจำนอง) โดยในส่วนคดีอาญามีการดำเนินคดีกับอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องจำนวน 7 ราย ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานอัยการคดีพิเศษ ส่วนในคดีแพ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างการฟ้องร้องอดีตผู้บริหารทั้ง 7 ราย และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อเรียกร้องความเสียหายซึ่งในส่วนนี้คาดว่าจะส่งผลต่อทรัพย์สินหลักประกันหนี้ (ที่ดินจำนอง) โดยมีโอกาสที่จะทำให้บริษัทฯ ได้เงินคืนมาพร้อมกับค่าเสียหาย และส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ศาลได้มีคำสั่งรับฟ้อง ซึ่งในวันที่ 8 สิงหาคม 2566 ศาลลงชี้สองสถาน และกำหนดวันนัดสืบพยานตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2567 จนถึงเดือนพฤศจิกายน 2567 อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับกองทุนโซลาริสเพื่อหาทางออกเกี่ยวกับประเด็นนี้ร่วมกัน

2. การตั้งสำรองในการด้อยค่าของทรัพย์สิน 2 แปลง ซึ่งเกิดจากการทุจริตของผู้บริหารในอดีต **สถานะปัจจุบัน** บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและเร่งรัดคดีอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการสอบสวนของกองบังคับการปราบปรามการกระทำผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี (“บก.ปอท.”) เนื่องจากผู้ถูกกล่าวหาได้ร้องขอต่อพนักงานสอบสวนเพื่อให้มีการสอบพยานหลักฐานเพิ่มเติม
3. กรณีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูงกว่ากำไรขั้นต้น **สถานะปัจจุบัน** เพิ่มขีดความสามารถในการปฏิบัติงานของพนักงานให้สูงสุด ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายการบริหารลดลงและอยู่ระหว่างการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

แนวทางการดำเนินงานแก้ไขสาเหตุทางด้านฐานะทางการเงินในปัจจุบัน

1. เพิ่มธุรกิจด้านการปล่อยเช่าในรูปแบบสำนักงานให้เช่า

จากการที่บริษัทฯ ได้มองหาอาคารสำนักงานแห่งใหม่ ที่มีต้นทุนค่าเช่าที่ถูกลง และอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพไม่ไกลจากที่ตั้งสำนักงานเดิม จึงได้มีการทำสัญญาเช่าอาคารในซอย ลาดพร้าว 48/1 เพื่อนำอาคารฯ มาปรับปรุงสำหรับใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และมีพื้นที่เหลือกว่า 5,000 ตร.ม. ซึ่งสามารถนำมาหารายได้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ในระยะยาวกว่า 10 ปี เพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยอาคารดังกล่าวอยู่ติดถนนลาดพร้าว ในโซนที่อยู่อาศัยหนาแน่น ประกอบกับรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลืองที่ผ่านหน้าอาคารซึ่งปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้ว ทำให้บริษัทฯ เชื่อมั่นว่า อาคารดังกล่าวนี้จะได้รับการตอบรับจากผู้เช่าเป็นอย่างดี

2. ขยายธุรกิจด้านการขายฝากที่ดิน เพื่อเพิ่มรายได้เสริมให้แก่บริษัทฯ

หลังจากที่บริษัทฯ ได้เปิดธุรกิจด้านรับขายฝากที่ดิน ได้มีผู้ให้ความสนใจส่งข้อมูลที่ดินมาหลายราย แต่จากการที่บริษัทฯ ส่งทีมงานเข้าไปตรวจสอบ พบว่าที่ดินเหล่านั้นยังมีประเด็นที่ไม่เหมาะสมอยู่ จึงยังไม่ดำเนินการรับขายฝากที่ดิน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เชื่อว่าจะมีผู้นำเสนอที่ดินที่มีศักยภาพเข้าสู่กระบวนการขายฝากของบริษัทฯต่อไป

3. บริษัทฯ อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและสองชั้น จำนวน 65 ยูนิต ขนาดพื้นที่ประมาณ 20 ไร่ ราคาเริ่มต้น 3.9 ล้านบาท ตั้งในเขตพื้นที่หนองจอก กรุงเทพมหานครซึ่งถือว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพ สามารถรองรับการขยายตัวของเมืองได้ เดินทางเชื่อมต่อได้ทุกเส้นทาง โดยเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 45,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป มีความต้องการที่จะขยายครอบครัว เน้นความเป็นส่วนตัว และใกล้ชิดธรรมชาติ

4. แผนการล้างขาดทุนสะสม

บริษัทฯ อยู่ระหว่างพิจารณาแนวทางแก้ไขแผนการล้างขาดทุนสะสม หากดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

ทิศทางการดำเนินงานในอนาคต

1. อยู่ระหว่างประสานกับสถาบันทางการเงินเพื่อขอสนับสนุนเงินทุนในการขยายธุรกิจ ปัจจุบันบริษัทฯ มีการเจรจากับธนาคารบางแห่ง และได้รับข้อคิดเห็นให้บริษัทฯ ปรับปรุงงบการเงิน เพื่อลดการขาดทุนสะสมก่อน
2. ปรับรูปแบบธุรกิจ Property
 - 2.1. การเข้าร่วมทุนหรือซื้อโครงการของเอกชนที่มีศักยภาพสูงที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือระหว่างขาย
 - 2.2. เร่งพัฒนาโครงการในที่ดินเดิมของบริษัทฯ และจะเปิดรับการร่วมธุรกิจกับบุคคลภายนอกที่เป็นเจ้าของที่ดิน
3. ธุรกิจ Non-Property
บริษัทฯ หรือบริษัทฯ ย่อย จะลงทุนหรือร่วมทุนในธุรกิจที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์ โดยเน้นการสร้าง New S-Curve ในธุรกิจใหม่ๆ และที่อยู่ในกระแส ปัจจุบันบริษัทฯ ยังอยู่ในขั้นตอนของการเจรจากับบริษัทที่เข้ามานำเสนอธุรกิจใหม่ๆ

ทั้งนี้ ในการวางแผนปฏิบัติงานทุกขั้นตอน บริษัทฯ จะให้ความสำคัญระมัดระวังอย่างละเอียดรอบคอบเพื่อให้เป็นไปตามกฎ/ระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อมรศักดิ์ วิศิษฎ์วุฒิพงศ์-

(นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์วุฒิพงศ์)

กรรมการ,รองกรรมการผู้จัดการและประธานกรรมการบริหาร

บริษัท เค.ซี.พีริอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)