

วันที่ 3 เมษายน 2566

เรื่อง รายงานแนวทางการดำเนินการแก้ไข กรณีหลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย C

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แจงแผนในการแก้ไขปัญหา กรณีหลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย C จากการที่บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนที่ชำระแล้ว โดยบริษัทฯ ได้จัดประชุม ผ่านโปรแกรม Zoom meeting ณ วันที่ 3 เมษายน 2566 ซึ่งมีรายละเอียดการประชุมสรุปได้ดังต่อไปนี้

เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำส่งงบการเงินประจำ ปี 2565 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นบนงบการเงินรวมของบริษัทเท่ากับ 315,194,246.32 บาท หรือเท่ากับร้อยละ 25.24 ของทุนชำระแล้วภายหลังปรับปรุงด้วยส่วนต่อมูลค่าหุ้น ซึ่งมีค่าน้อยกว่าร้อยละ 50.00

### ความคืบหน้าแนวทางแก้ไขสาเหตุทางด้านฐานะการเงิน

สืบเนื่องจากแนวทางการดำเนินการแก้ไข กรณีหลักทรัพย์ KC ถูกขึ้นเครื่องหมาย C เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2566 ขอรายงานให้ทราบถึงความคืบหน้าแนวทางดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การตั้งสำรองหนี้สินในคดีทุจริตตัวแลกเงินจากกองทุนโซลาริสในงบการเงิน  
**สถานะปัจจุบัน** ขณะนี้อยู่ระหว่างการขายทอดตลาดทรัพย์สินหลักประกันหนี้ (ที่ดินจำนอง) โดยในส่วนตัวอาญามีการดำเนินคดีกับอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องจำนวน 7 ราย ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานอัยการคดีพิเศษ ส่วนในคดีแพ่งบริษัทฯ อยู่ระหว่างการฟ้องร้องอดีตผู้บริหารทั้ง 7 ราย และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อเรียกร้องความเสียหายซึ่งในส่วนนี้คาดว่าจะส่งผลต่อทรัพย์สินหลักประกันหนี้ (ที่ดินจำนอง) โดยมีโอกาสที่จะทำให้บริษัทฯ ได้เงินคืนมาพร้อมกับค่าเสียหาย และส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ศาลได้มีคำสั่งรับฟ้องและกำหนดวันนัดชี้แจงสถานวันที่ 1 พฤษภาคม 2566
2. การตั้งสำรองในการด้อยค่าของทรัพย์สิน 2 แปลง ซึ่งเกิดจากการทุจริตของผู้บริหารในอดีต  
**สถานะปัจจุบัน** บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญและเร่งรัดคดีอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างการสอบสวนของกองบังคับการปราบปรามการกระทำผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี (“บก.ปอท.”) และกรมสอบสวนคดีพิเศษ (DSI)

3. กรณีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่สูงกว่ากำไรขั้นต้น

**สถานะปัจจุบัน** บริษัทฯ ได้มีการลดหน่วยงานที่ซ้ำซ้อน และเพิ่มขีดความสามารถในการปฏิบัติงานของพนักงานให้สูงสุด ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายการบริหารลดลงและอยู่ระหว่างการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

### **แนวทางการดำเนินงานแก้ไขสาเหตุทางด้านฐานะทางการเงินในปัจจุบัน**

1. เพิ่มธุรกิจด้านการปล่อยเช่าในรูปแบบสำนักงานให้เช่า

จากการที่บริษัทฯ ได้มองหาอาคารสำนักงานแห่งใหม่ ที่มีต้นทุนค่าเช่าที่ถูกลง และอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ไม่ไกลจากที่ตั้งสำนักงานเดิม จึงได้มีการทำสัญญาเช่าอาคารในซอย ลาดพร้าว 48/1 เพื่อนำอาคารฯ มาปรับปรุง สำหรับใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และมีพื้นที่เหลือกว่า 5,000 ตร.ม. ซึ่งสามารถนำมาหารายได้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ในระยะยาวกว่า 10 ปี เพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยอาคารดังกล่าวอยู่ติดถนน ลาดพร้าว ในโซนที่อยู่อาศัยหนาแน่น ประกอบกับรถไฟฟ้าสายสีเหลืองที่ผ่านหน้าอาคารจะเปิดให้บริการในปี 2566 ทำให้บริษัทฯ เชื่อมั่นว่า อาคารดังกล่าวนี้จะได้รับการตอบรับจากผู้เช่าเป็นอย่างดี

2. ขยายธุรกิจด้านการขายฝากที่ดิน เพื่อเพิ่มรายได้เสริมให้แก่บริษัทฯ

หลังจากที่บริษัทฯ ได้เปิดธุรกิจด้านรับขายฝากที่ดิน ได้มีผู้ให้ความสนใจส่งข้อมูลที่ดินมาหลายราย แต่จากการที่บริษัทฯ ส่งทีมงานเข้าไปตรวจสอบ พบว่าที่ดินเหล่านั้นยังมีประเด็นที่ไม่เหมาะสมอยู่ จึงยังไม่ดำเนินการรับขายฝากที่ดิน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เชื่อว่าจะมีผู้นำเสนอที่ดินที่มีศักยภาพเข้าสู่กระบวนการขายฝากของบริษัทฯต่อไป

### **ทิศทางการดำเนินงานในอนาคต**

1. อยู่ระหว่างประสานกับสถาบันทางการเงินเพื่อขอสนับสนุนเงินทุนในการขยายธุรกิจ ปัจจุบันบริษัทฯ มีการเจรจากับธนาคารบางแห่ง และได้รับข้อคิดเห็นให้บริษัทฯ ปรับปรุงงบการเงิน เพื่อลดการขาดทุนสะสมก่อน
2. ปรับรูปแบบธุรกิจ Property
  - 2.1. การเข้าร่วมทุนหรือซื้อโครงการของเอกชนที่มีศักยภาพสูงที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือระหว่างขาย
  - 2.2. เร่งพัฒนาโครงการในที่ดินเดิมของบริษัทฯ และจะเปิดรับการลงทุนธุรกิจกับบุคคลภายนอกที่เป็นเจ้าของที่ดิน

### 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 วิศิษฏ์วิมลพงศ์-

---

(นายอมรศักดิ์ วิศิษฏ์วิมลพงศ์)

กรรมการและรองกรรมการผู้จัดการ  
บริษัท เค.ซี.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)