



K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” เดิมชื่อ กลุ่ม เค.ซี. ก่อตั้งขึ้นในปี 2513 โดย นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล โดยเริ่มต้นจากการค้าวัสดุก่อสร้างและผลิตภัณฑ์ไม้อัด ในปี 2525 กลุ่มเค.ซี. เริ่มเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มต้นจากการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮม ระดับราคาต่ำถึงปานกลาง ย่านคลองจั่น ถนนสุขาภิบาล 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 ล้านบาท กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ในสัดส่วนร้อยละ 75 และได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KC”

ในเดือนมกราคม 2547 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวนหนึ่งบริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว) มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ เดือนมีนาคม 2547 บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 525 ล้านบาท โดยทำการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมอีกจำนวน 52.5 ล้านหุ้น ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 875 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 87.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และในเดือนมกราคม 2548 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 875 ล้านบาท เป็น 1,100 ล้านบาท โดยมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 45 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เพื่อบริหารจัดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าวให้แก่ประชาชนทั่วไป

ในเดือนสิงหาคม 2548 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,100 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญ จดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 875 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 1,100 ล้านบาท ชำระแล้ว 875 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ปี 2558 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ จากกลุ่มงามอัจฉริยะกุล มาเป็นกลุ่มนายภัทรภพ อิทธิสัญญากร โดยบริษัทฯ มีแผนในการปรับปรุงคุณภาพการก่อสร้างโดยบูรณาการ ข้อดีของการก่อสร้างแบบหล่อในที่ (Conventional Construction) ที่บริษัทฯ มีความชำนาญ ผสมผสานกับงานก่อสร้างระบบก่อสร้างสำเร็จรูป (Precast) และสำหรับโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้ทำการปรับปรุงรูปแบบโครงการให้มีดีไซน์ที่ทันสมัย ประหยัดพลังงาน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะ เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่มลูกค้าระดับกลาง และระดับบน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษามาตรฐานลูกค้าเดิมไว้โดยพัฒนาโครงการเดิมที่มีความคุ้มค่าทางด้านราคาและคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ตลอดระยะเวลากว่า 35 ปีที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มุ่งพัฒนาโครงการบ้านคุณภาพดี ในราคาที่ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่ดี และกรรมวิธีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน โดยมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ภายใต้สโลแกน “บ้านที่ดี ได้ง่ายง่าย”

## 1.1 วิสัยทัศน์ การกิจ และเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวิสัยทัศน์ การกิจ ดังนี้

### วิสัยทัศน์

“สังคมที่ดี เริ่มต้นที่บ้าน” เราเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ ที่สร้างโอกาสให้ทุกคนได้มีที่อยู่อาศัยได้ง่าย ในราคาที่คุ้มค่าน่า และเป็นองค์กรที่คำนึงถึงการมีส่วนร่วมยกระดับสังคมของทุกๆ ภาคส่วน

### การกิจ

เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ฯ มุ่งที่จะสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดี บนทำเลที่รองรับการเจริญเติบโตของชุมชนเมือง ในราคาที่คนส่วนใหญ่สามารถเป็นเจ้าของได้ โดยคำนึงถึงการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขของคนในสังคมและชุมชน

### ค่านิยมหลัก

Key – สำคัญ	ให้ความสำคัญกับทุกๆ สิ่งที่ทำ
Creativity – ความคิดสร้างสรรค์	มีความคิดริเริ่มทำสิ่งใหม่ คิดนอกกรอบ

### เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยมีนโยบายมุ่งเน้นการเติบโตของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง และการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่ช่วยสร้างการเติบโตให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงความพร้อม ความสมบูรณ์แบบ และความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่คุ้มค่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้อีกมากมาย บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะพัฒนาและสร้างสรรค์บ้านคุณภาพ โดยใส่ใจทุกรายละเอียด และให้ความสำคัญทุกจุดภายในบ้านภายใต้มาตรฐานของบริษัทฯ

### หลักการพัฒนายั่งยืน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรที่มีการเติบโตอย่างมั่นคงต่อเนื่อง บริษัทฯ เชื่อมมั่นว่าการที่องค์กรจะเติบโตอย่างยั่งยืน วิสัยทัศน์ การกิจ กลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานจะต้องขับเคลื่อนไปสู่ การกำกับดูแลกิจการที่ดีมีความโปร่งใสและธรรมาภิบาลการสร้างผลประโยชน์ที่ดีให้ท่านผู้ถือหุ้น เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมรอบข้าง

### กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท

- 1) การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Concept and Unique Design)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับโครงการเป็นอย่างมาก โดยทุกโครงการจะมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ มีความโดดเด่นทั้งรูปแบบโครงสร้าง การตกแต่ง และพื้นที่ใช้สอย โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุด

- 2) การขยายโอกาสทางธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายระยะยาวในการเป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแต่อาจพิจารณาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะประเมินโอกาสในการลงทุนดังกล่าวโดยพิจารณาจากความเป็นไปได้ของโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการเปิดกว้างทางด้านผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายของบริษัทฯ จะช่วยขับเคลื่อนหุ้นกิจของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

- 3) พิจารณาโอกาสการเข้าลงทุนลงทุนในธุรกิจ หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น นอกจากการเติบโตจากโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองแล้ว บริษัทฯ ยังประเมินโอกาสการเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น เพื่อเพิ่มความต่อเนื่องและอัตราการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้การเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นนั้น จะสามารถช่วยลดระยะเวลาการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้และกำไรได้เร็วขึ้น เป็นต้น

### กลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจ

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งเน้นการสร้างการเติบโตของธุรกิจ ผ่านกลยุทธ์สำคัญ ดังนี้

- 1) รักษาฐานลูกค้าเดิม บริษัทฯ พัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีความคุ้มค่าสูงสุดในทุกระดับราคา รักษาฐานลูกค้าของกลุ่มตลาดส่วนใหญ่ (Mass Market) ซึ่งมีรายได้ไม่สูง - ปานกลาง เป็นหลัก
- 2) รักษามาตรฐานของสินค้า ควบคุมค่าสูงสุดด้านราคา และการบริการที่ดี
- 3) ปรับขั้นตอนการดำเนินธุรกิจด้วยเทคโนโลยีทันสมัย เพื่อสร้างพื้นฐานทางธุรกิจที่แข็งแกร่งเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการค่าใช้จ่ายและทรัพยากร และรองรับความเปลี่ยนแปลงเพื่อความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ

### 1.2 การเปลี่ยนแปลงและแผนการที่สำคัญ

ตารางแสดงเหตุการณ์สำคัญที่ผ่านมาของบริษัทฯ

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
พ.ศ. 2513	นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ก่อตั้งกลุ่มเค.ซี. โดยเริ่มจากการค้าวัสดุก่อสร้างและไม่อัดเป็นหลัก
พ.ศ. 2525	บริษัทฯ เริ่มเข้าสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มโดยเริ่มจากโครงการบ้านทาวน์โฮมระดับราคาปานกลางย่านคลองจั่น ถนนสุขาภิบาล 1 และได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ในเวลาต่อมาอย่างต่อเนื่อง
เมษายน 2545	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.รามอินทรา 8” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 986 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม
ตุลาคม 2545	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.เลควิว” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,038 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
ตุลาคม 2546	กลุ่ม เค.ซี. ได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยการควบรวมกิจการกับ บริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ประสบปัญหาทางการเงินท่ามกลางวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ผ่านกระบวนการฟื้นฟูกิจการ โดยกลุ่มเค.ซี.ได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนคิดเป็นมูลค่า 350 ล้านบาท กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 75

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มกราคม 2547	เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท โมเดิร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KC” จดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (บริษัทย่อย) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัท โมเดิร์นสตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30.0 ล้านบาท (เรียกชำระแล้ว) มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มโอกาสและความคล่องตัวทางธุรกิจ
มีนาคม 2547	- บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 525 ล้านบาท โดยการจัดสรรหุ้น (Right Offering) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมอีกจำนวน 52.5 ล้านหุ้น ในราคาเท่ากับมูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 875 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้น 87.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท - บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 598 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
มิถุนายน 2547	- บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.การ์เดนโฮม 18” และ “เค.ซี.การ์เดนโฮม 20” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 468 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
ธันวาคม 2547	- บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่จำนวน 3 โครงการ ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา” และ “เค.ซี.พาร์ควิลล์ 2” และ “เค.ซี.สุวินทวงศ์ 1” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,713 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
มกราคม 2548	เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นละ 5 บาทและเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 875 ล้านบาท เป็น 1,100 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 45,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 5 บาท เพื่รองรับการจัดสรรหุ้นสามัญแก่ประชาชน (PO)
มิถุนายน 2548	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,023 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
สิงหาคม 2548	เปลี่ยนมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท มีผลทำให้จำนวนหุ้นจดทะเบียนเป็น 1,100 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,100 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนชำระแล้ว 875 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท คิดเป็นจำนวน 875 ล้านบาท
ธันวาคม 2548	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี. รามอินทรา 5” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 493 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม
มกราคม 2549	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.คลาสเตอร์ รามอินทรา - ซาฟารี” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,610 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม
กุมภาพันธ์ 2549	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.คลาสเตอร์ วงแหวนรามอินทรา” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 653 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2549	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตรใหม่” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 695 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านทาวน์โฮม
ธันวาคม 2550	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 350 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยว
สิงหาคม 2555	นายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการสรรหาได้พิจารณาเสนอ นายชาย งามอัจฉริยะกุล เป็นกรรมการ ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้มีมติรับรองเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2555
มกราคม 2558	บริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ภายใต้ชื่อ “เค.ซี.กรีนคานัล ประชาสำราญ” มูลค่ารวมทั้งสิ้น 326 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด
มีนาคม 2558	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมกลุ่มงามอัจฉริยะกุล ได้ทำรายการขายหลักทรัพย์ KC แบบ big lot จำนวนรวมทั้งสิ้น 342,155,500 หุ้นในราคาหุ้นละ 2.61 บาท คิดเป็นร้อยละ 39.10 ของจำนวนทั้งหมดให้แก่ นายภัทรภพ อธิธิสฎญากร มีผลทำให้บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่จากกลุ่มตระกูล งามอัจฉริยะกุล มาเป็นผู้ถือหุ้นบุคคลรายดังกล่าว โดยบริษัทฯ ยังคงประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไปดังเดิม
พฤษภาคม 2558	บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท จำนวน 875 ล้านหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 17.5 ล้านบาท
มิถุนายน 2558	- พลเอกไชยเดช บุญรอด ประธานกรรมการบริษัท ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2558 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 10 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป - นายชาย งามอัจฉริยะกุล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 และมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้บริหารใหม่แต่ยังมีแนวทางในการมุ่งเน้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าทุกรูปแบบ
กรกฎาคม 2558	นายภัทรภพ อธิธิสฎญากร ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2558 ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ (รักษาการ) แทนนายชาย งามอัจฉริยะกุล โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 เป็นต้นไป
กันยายน 2559	วันที่ 1 กันยายน 2559 บริษัทฯ ทำการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่จากที่เดิมตั้งอยู่เลขที่ 270 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร ไปยังเลขที่ 202 อาคาร เลอ คองคอร์ด ชั้น 19 เลขที่ 1901 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
ธันวาคม 2559	บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ หรือ KC แจ้งการผิติดชำระหนี้ตัวแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) ที่ออกให้แก่กองทุนเปิดโซลาริสพริวิลเลจ 3 เอ็ม 4 (S-PFI 3M4) ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน โซลาริส จำกัด (บริษัทจัดการ) 130 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระเงินวันที่ 15 ธันวาคม 2559 ต่อมาวันที่ 30 ธันวาคม 2559 KC แจ้งข้อมูลเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ เป็นหนี้ตัว B/E ทั้งสิ้น 5 ฉบับ รวม 350 ล้านบาท (19.31% ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2559) โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ตรวจสอบพบว่า มีการออกตัว B/E ทั้งหมดในช่วงไตรมาสที่ 4/2558 แต่ไม่ปรากฏในงบการเงิน และอยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขงบการเงินไตรมาสที่ 3/2558-ไตรมาสที่ 3/2559 ให้ถูกต้อง
มกราคม 2560	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ ตลท.ประกาศขึ้นเครื่องหมาย SP (SUSPENSION : ห้ามการซื้อขายหุ้นจดทะเบียนชั่วคราวมากกว่า 1 รอบ) หุ้น บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ หรือ KC เพื่อหยุดพักการซื้อขาย รอบเช้าวันที่ 4 ม.ค.60 เนื่องจาก ตลท.ให้ KC ชี้แจงข้อมูลการออกตัว B/E วงเงิน 350 ล้านบาท ซึ่งไม่มีการบันทึกบัญชีรายการดังกล่าว
มกราคม 2560	- นายสรรัชต์ อินทรอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ และกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม 2560 เป็นต้นไป
กุมภาพันธ์ 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พลเอกไชยเดช บุญรอด ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ/กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- รศ.ดร.สวงศ์ เสวตวัฒนา ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายสายันท์ สดางค์มงคล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายธีรพันธุ์ จิตตาลาน ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัทแทนพลเอกไชยเดช บุญรอด โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นางสาวสุชาดา กรวิทยาวิลาส ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 2/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ/กรรมการอิสระแทนนายชินชัยเมธ เบญจสิริทัศน์ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 เป็นต้นไป</li> </ul>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มีนาคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>- นายธีรพันธ์ จิตตาลาน ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายสายันท์ สตาจค์มงคล ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นางสาวสุชาดา กรวิทยาธิลปะ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายวีระศักดิ์ แก้วหนู ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 15 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายกิตติสาร มุขดี ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายธีรสิทธิ์ แสงเงิน ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป</li> </ul>
มีนาคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พลเอกเกรียงไกร บุรินทร์วัฒนา ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหารบริษัท แทนตำแหน่งที่ว่างลง โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายพงษ์ภัฏ เรียงเครือ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบแทนตำแหน่งที่ว่างลง โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 23 มีนาคม 2560 เป็นต้นไป</li> </ul>
เมษายน 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พลเอกเกรียงไกร บุรินทร์วัฒนา ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการและประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายพงษ์ภัฏ เรียงเครือ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท แทนพลเอกเกรียงไกร บุรินทร์วัฒนา โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- นายเกียรติศักดิ์ จีระเหียรนาถ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบแทนนายพงษ์ภัฏ เรียงเครือ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2560 เป็นต้นไป</li> <li>- พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 7/2560 ให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ/กรรมการอิสระ แทนพลเอกเกรียงไกร บุรินทร์วัฒนา โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2560 เป็นต้นไป</li> </ul>
ธันวาคม 2560	นายเกียรติศักดิ์ จีระเหียรนาถ ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป



เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
มกราคม 2561	<p>- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ ตลท. แจ้งบริษัทที่จดทะเบียนที่ยังไม่ส่งงบการเงิน แบบ 56-1 และแบบ 56-2</p> <p>- แจ้งขอสงวนสิทธิในการไม่จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงไม่ได้รับการชี้แจงข้อมูลจากนายกฤติภัทร อธิธิสัญญากร</p> <p>- จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 อนุมัติการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ จากเดิม นายกิตติสาร มุขดี และนายธีระสิทธิ์ แสงเงิน ลงลายมือชื่อร่วมกันเปลี่ยนแปลงเป็นนายธีรณัฐ ตั้งสถาพรพงษ์ ลงนามร่วมกับการกรรมการอีกคน</p> <p>อนุมัติแต่งตั้งนายวีรณ มณีภาค เป็นรักษาการกรรมการผู้จัดการ โดยให้มีผลจนกว่าคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ</p> <p>- จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2561 การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างคณะกรรมการชุดใหม่ของบริษัทฯ จะประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 5 ท่าน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) นายพงษ์ภักดิ์ เรียงเครือ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท</li> <li>2) พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการ</li> <li>3) นายสงศ์ เสวตวัฒนา กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ</li> <li>4) นายสุพจน์ ฤชุพันธุ์ กรรมการอิสระ</li> <li>5) นายธีรณัฐ ตั้งสถาพรพงษ์ กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ</li> </ol>
กุมภาพันธ์ 2561	<p>- นายสันติ ปิยะทัต ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ/กรรมการอิสระ แทนนายพงษ์ภักดิ์ เรียงเครือ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป</p> <p>- นายอดุลย์ เลหาพล ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการอิสระ แทนนายสุพจน์ ฤชุพันธุ์ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 เป็นต้นไป</p>
มีนาคม 2561	<p>- ตลาดหลักทรัพย์ขึ้น SP หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีไม่ส่งงบการเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2560 จึงเป็นเหตุให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</p> <p>- พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2561 จึงทำให้พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา พ้นจากตำแหน่งรองประธานกรรมการ</p> <p>- อนุมัติแต่งตั้ง นายสันติ ปิยะทัต เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2561</p>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
เมษายน 2561	<p>- นายชาย วัฒนสุวรรณ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 9/2561 ให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ แทน นายธีรณัฐ ตั้งสถาพรพงษ์ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป</p> <p>- นายสันติ ปิยะทัต ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2561 และเข้ารับตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ โดยมีผลวันที่ 30 เมษายน 2561 เป็นต้นไป</p> <p>- นางสาวกุลิสรา ธีญญวีย์ ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 9/2561 เป็นเลขานุการบริษัท แทน นายธีรวิทย์ แสงเงิน</p> <p>- จากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2561 โครงสร้างคณะกรรมการชุดใหม่ของบริษัทฯ จะประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 5 ท่านดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) พลเอกทิวะพร ชะนะพะเนา กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการบริษัท</li> <li>2) นายอดุลย์ เลหาพล กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการ</li> <li>3) นายชาย วัฒนสุวรรณ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ</li> <li>4) นายสงศ์ เศวตวัฒนา กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ</li> <li>5) นายสันติ ปิยะทัต กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ</li> </ol>
พฤษภาคม 2561	<p>บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ หรือ KC แจ้งความคืบหน้าคดีผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) ที่ออกให้แก่กองทุนเปิดโซลาริสพริวิลเจจ 3 เอ็ม 4 (S-PFI 3M4) ตกลงรับเงื่อนไขตามสัญญา ประณิประยอมที่โจทก์เสนอ และขอให้ทางบริษัทฯ เข้ามาทำการพัฒนาที่ดินโฉนดเลขที่ 281087 ต. แพรกษา อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าหลักประกัน</p>

เดือน/ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
สิงหาคม 2561	<p>บมจ. เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ หรือ KC แจ้งความคืบหน้าคดีผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงิน (Bill of Exchange : B/E) ที่ออกให้แก่กองทุนเปิดโซลาริสพรินิลเลข 3 เอ็ม 4 (S-PFI 3M4) โดยศาลแพ่งได้มีคำพิพากษาในวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ให้บริษัทฯ ชำระเงินในจำนวน ต่อไปนี้ พร้อมอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปีของเงินต้นทั้ง 5 นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 16 มิถุนายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โจทก์ที่ 1 กองทุนเปิดโซลาริสพรินิลเลข 3 เอ็ม 4 ยอดที่ต้องชำระ 136,894,748.86 บาท เงินต้น 130,000,000 บาท</li> <li>- โจทก์ที่ 2 กองทุนเปิดโซลาริสพรินิลเลข 3 เอ็ม 5 ยอดที่ต้องชำระ 41,948,858.45 บาท เงินต้น 40,000,000 บาท</li> <li>- โจทก์ที่ 3 กองทุนเปิดโซลาริสพรินิลเลข 3 เอ็ม 3 ยอดที่ต้องชำระ 41,833,789.95 บาท เงินต้น 40,000,000 บาท</li> <li>- โจทก์ที่ 4 กองทุนเปิดโซลาริสพรินิลเลข 3 เอ็ม 1 ยอดที่ต้องชำระ 52,220,319.63 บาท เงินต้น 50,000,000 บาท</li> <li>- โจทก์ที่ 5 กองทุนเปิดโซลาริสพรินิลเลข 6 เอ็ม 6 ยอดที่ต้องชำระ 92,720,547.95 บาท เงินต้น 90,000,000 บาท</li> </ul> <p>หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบถ้วนให้ยึดโฉนดเลขที่ 281087 ต.แพรกษาใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ</p> <p>จ.สมุทรปราการ และที่ดินโฉนดจำนวน 58 โฉนด ต.สามวาตะวันออก อ.มีนบุรี (เมือง) กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ ของบริษัทฯ ออกมาขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ทั้ง 5 จนครบถ้วน กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้ง 5 โดยกำหนดค่าทนายความคนละ 20,000 บาท</p>
พฤศจิกายน 2561	นางสาวนนท์ ชิตไชย ได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 20/2561 ทำหน้าที่เลขานุการบริษัทแทน นางสาวกุลิสรา ธัญญวิทย์ โดยมีผลวันที่ 9 พฤศจิกายน 2561 เป็นต้นไป
พฤษภาคม 2562	- ตลาดหลักทรัพย์ขึ้น SP หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีไม่ส่งงบการเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2562 จึงเป็นเหตุให้เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
มิถุนายน 2562	- ตลาดหลักทรัพย์ เปิดให้ซื้อขายหลักทรัพย์ที่ถูก SP มานาน เป็นการชั่วคราว ระหว่างวันที่ 1-31 ก.ค. 2562 โดยให้ซื้อด้วยบัญชี Cash Balance
พฤศจิกายน 2562	- ตลาดหลักทรัพย์คงเครื่องหมาย SP หลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรณีไม่ส่งงบการเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบันบริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว)

#### นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งการดำเนินงานระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

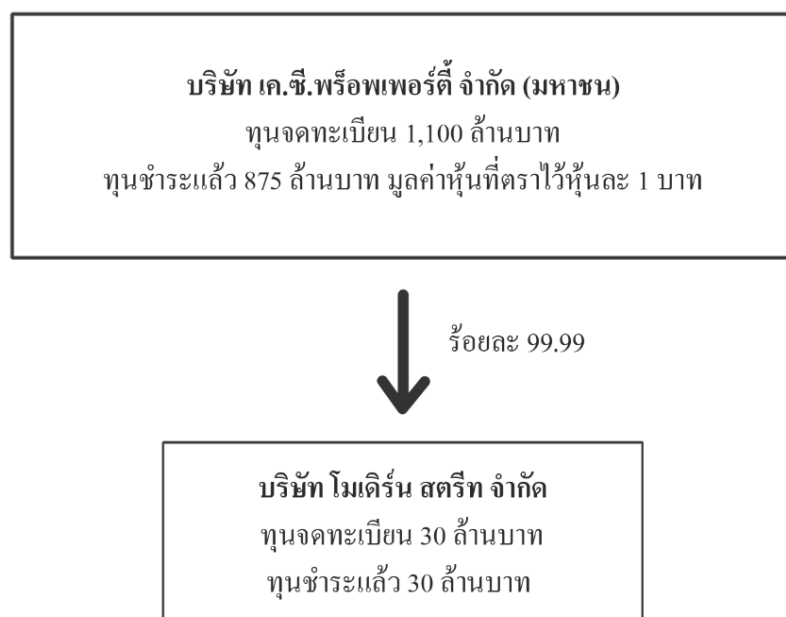
##### 1) บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โครงการหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ หรือเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการร่วมทุน

ปัจจุบันถือได้ว่าบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภค เนื่องจากโครงการมีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ผลิตภัณฑ์มีคุณภาพ ในราคาที่เหมาะสมและคุ้มค่าสูงสุด รวมถึงการให้บริการหลังการขายที่ดี โดยบริษัทฯ มีพัฒนาการและการปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าโครงการ เช่น ด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ด้านการออกแบบ รูปลักษณ์และผังโครงการ ด้านอัตราประโยชน์การใช้สอย ด้านการเลือกและคัดสรรวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ ด้านการก่อสร้างมีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่ร่นระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วขึ้นมาผสมผสานกับวิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความคงทน แข็งแรง สามารถต่อเติมได้ และยังอยู่ในต้นทุนที่เหมาะสมโดยมีการควบคุมคุณภาพที่ดี และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า

##### 2) บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด

บริษัทย่อย มีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้ บริษัทย่อย เพื่อทำหน้าที่ในส่วนของบริษัทใหม่ในอนาคต โดยที่จะมาช่วยในการแบ่งเบางานของบริษัทฯ เช่น งานดูแลสาธารณูปโภค โครงการ งานซ่อมแซมทั่วไป ฯลฯ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ



**ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัทฯ	การประกอบธุรกิจ
บริษัท โมเดอร์น สตรีท จำกัด	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่**

-ไม่มี-


**2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ****ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท เค.ซี. พรีฟอฟอร์ตี จำกัด (มหาชน)**



บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้บริการด้านที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรภายใต้การบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในลักษณะโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเป็นหลัก โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างโดยผสมผสานการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่เร่งระยะเวลาการก่อสร้างให้รวดเร็วขึ้น มาผสมผสานกับวิธีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความคงทน แข็งแรง และสามารถซ่อมแซมหรือต่อเติมได้ง่าย โดยสามารถคงราคาขายที่ลูกค้าทั่วไปสามารถเป็นเจ้าของได้ และมีความคุ้มค่าสูงด้านราคาต่อคุณภาพ

โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ประกอบด้วย โครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านทาวน์โฮม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังรับจ้างก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยและบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรรทั่วไป กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งสามารถหาซื้อบ้านเดี่ยวราคา 1.6 – 12.0 ล้านบาท บ้านแฝดราคา 2.0 – 4.5 ล้านบาท และทาวน์โฮมราคา 1.1 - 2.3 ล้านบาท โครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณชานเมือง โดยเน้นทำเลด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตหนองจอก มีนบุรี ลาดกระบัง สุวินทวงศ์ คลองสามวา สะพานสูง และเทพารักษ์ สมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาและก่อสร้างสาธารณูปโภคอย่างกว้างขวาง อัตราการเจริญเติบโตของประชากรและผู้อยู่อาศัยค่อนข้างสูง




ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถแบ่งประเภทโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นแต่ละตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่มโดยใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป โดยแบ่งเป็นประเภทและตราสัญลักษณ์ ดังนี้

**บ้านเดี่ยว (Single Detached House) และบ้านแฝด (Semi-Detached House)**

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ
 เค.ซี.กรีนคานัล	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดสไตล์ใหม่ ตอบสนองต่อการอยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ที่คุ้มค่า พบความอบอุ่นและความสุขของครอบครัวด้วยบ้านเดี่ยวชั้นเดียว และบ้านแฝด เพราะบ้านเป็นสิ่งที่สะท้อนความสำเร็จให้กับชีวิต ด้วยการออกแบบที่ใส่ใจทุกรายละเอียด ผสมผสานความเรียบง่ายแบบสมัยใหม่ กับการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยที่คุ้มค่า และสมบูรณ์แบบ

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ
<b>เค.ซี.พาร์ควิลล์</b> เค.ซี.พาร์ควิลล์	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้นขนาดเล็กจนถึงขนาดกลาง ที่คำนึงถึงการสร้างสรรค์ครอบครัวให้อยู่ในสังคมมีคุณภาพโดยการออกแบบบ้านให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองทุกรูปแบบชีวิตของครอบครัวพร้อมการจัดผังโครงการให้ดูเป็นสัดส่วน ลงตัว และมีความเป็นส่วนตัว ภายใต้สภาพแวดล้อมที่เน้นถึงการสัมผัสธรรมชาติอันแสนบริสุทธิ์
 เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นขนาดกลางจนถึงขนาดใหญ่ หูหระ ท่ามกลางบรรยากาศใกล้ชิดธรรมชาติ สะดวกสบายทุกการเดินทาง สไตล์ “Nature Home” ให้คุณสัมผัสความร่มรื่นของพื้นที่สีเขียวของพันธุ์ไม้ต่างๆ ภายในสวนสาธารณะ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้แก่ สโมสร ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
 เค.ซี.วณทวน - รามอินทรา	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดกลิ่นไอของบรรยากาศแบบไทยประยุกต์ในลักษณะนีโอไทย ซึ่งบ่งบอกถึงความรู้สึกอันอบอุ่นอย่างลึกซึ้งด้วยคุณค่าแห่งวิถีชีวิตความเป็นไทยที่ออกแบบให้ภายในกว้าง โดดเด่นด้วยแนวคิดการรักษาความร่มรื่นของธรรมชาติเอาไว้ด้วยบรรยากาศที่เงียบสงบ และเป็นส่วนตัวทำให้ชีวิตคุณสัมผัสธรรมชาติได้อย่างใกล้ชิด
 เค.ซี. เลควิว รามคำแหง	บ้านเดี่ยวหรู เนื้อที่ขนาดใหญ่ บนทำเลที่มีศักยภาพ เน้นการสร้างบ้านที่มีรูปลักษณ์ที่เด่นสง่า มีดีไซน์เฉพาะตัวที่แสดงถึงรสนิยมของผู้อยู่อาศัยบนทำเลริมทะเลสาบขนาดใหญ่ ในสังคมที่อบอุ่นมีคุณภาพ

#### ทาวน์โฮม (Town Home)

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ
เค.ซี. คลัสเตอร์   	บ้านทาวน์โฮมสไตล์คลาสสิก ลงตัวด้วยพื้นที่ใช้สอย โครงสร้างอาคารได้รับการออกแบบพิเศษ พร้อมสรรพด้วยสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มากมาย รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย จึงทำให้คุณสัมผัสได้ถึงความปลอดภัยและความปลอดภัยไปพร้อมๆ กัน “ทาวน์โฮมคุณภาพที่มากกว่าทาวน์โฮมธรรมดาทั่วไป” สิ่งที่ทำให้ทุกชีวิตที่พักอาศัยที่นี่ มีความสุขไปพร้อมกับการคมนาคมที่สะดวกสบาย

ในปี 2561 ได้มีการปรับเปลี่ยนโลโก้ของโครงการ เพื่อสร้างภาพลักษณ์ให้ดูทันสมัยและเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายในจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น ดังนี้

ชื่อโครงการ	โลโก้เดิม	โลโก้ใหม่
1. เค.ซี. คลัสเตอร์ นิมิตใหม่		
2. เค.ซี.เนอเชอร์วิลล์ บางนา – เทพารักษ์		
3. เค.ซี. สุวินทวงศ์ 2		

### บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย

ภายใต้สโลแกน “บ้านดีดี ได้ง่ายง่าย” ของบริษัทฯ จึงทุ่มเทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพ โดยสร้างบ้านคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสมและมีความคุ้มค่า มีราคาขายที่ไม่เกินราคาของผู้ประกอบการรายอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดของบ้านในประเภทและขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ใกล้เคียงกัน เพื่อให้ทุกคนสามารถเป็นเจ้าของได้ง่าย และตอบสนองความต้องการมีบ้านของผู้มีรายได้ปานกลางลงไป โดยคำนึงถึงความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างรอบคอบและมั่นคง ไม่ขยายกิจการจนเกินกำลัง บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยอาศัยเงินทุน ของตัวเองเป็นหลัก เพื่อรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในเกณฑ์ต่ำ และสามารถสร้างความมั่นคงให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

สินค้าของบริษัทฯ เป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านทาวน์โฮม นอกจากนี้ยังมีธุรกิจรับจ้างสร้างบ้าน และบริหารจัดการโครงการบ้านจัดสรร เน้นทำเลด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพฯ เป็นสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลงานการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรนี้มากกว่า 40 ปีจนเป็นที่รู้จักของผู้บริโภคและผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยย่านนี้

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการปรับโครงสร้างองค์กรให้มีความเหมาะสมและคล่องตัวกับการบริหารธุรกิจ สามารถกำกับดูแลกิจการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้านการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ทำการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี เพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ของบริษัทฯ ทำการปรับปรุงรูปแบบโครงการและดีไซน์บ้านให้มีความทันสมัย มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับระบบสารสนเทศและระบบบ้านอัจฉริยะที่จะมีบทบาทในการอยู่อาศัยมากขึ้นในอนาคตอันใกล้ โดยยังคงรักษาไว้ซึ่งคุณภาพการก่อสร้างทำให้ทุกโครงการของบริษัทฯ มีความคุ้มค่าสูงด้านราคาต่อคุณภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้สร้างความไว้วางใจและความพึงพอใจให้กับผู้บริโภคโดยพัฒนาและเสริมสร้างธรรมาภิบาลของบริษัทฯ ให้ดีขึ้นยิ่งขึ้นไปควบคู่ไปกับเป้าหมายของแผนเติบโตทางธุรกิจ เพื่อสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับธุรกิจของบริษัทฯ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และประเทศชาติ มุ่งมั่นที่จะเติบโตและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และมีเสถียรภาพ

**โครงสร้างรายได้**

โครงสร้างรายได้ของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย แยกตามผลิตภัณฑ์หลักในปี 2562 ปี 2561 และปี 2560 ซึ่งสามารถแยกได้ดังนี้

ประเภทรายได้	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	293.02	97.00	175.66	87.48	218.50	82.24
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน	2.86	1.00	-	-	-	-
รายได้จากการบริหารโครงการ	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่นๆ	7.22	2.00	25.14	12.52	53.10	19.55
<b>รวมรายได้</b>	<b>303.10</b>	<b>100</b>	<b>200.80</b>	<b>100</b>	<b>271.60</b>	<b>100.00</b>

บริษัทฯ มีรายได้หลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการ ขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 97 ร้อยละ 87.48 และร้อยละ 82.24 ของรายได้รวมตามลำดับ

**สัดส่วนการขายบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และที่ดิน**

ประเภท	ณ 31 ธ.ค. 2560		ณ 31 ธ.ค. 2561		ณ 31 ธ.ค. 2562	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	259.22	259.22	129.41	73.67	175.18	75.68
บ้านทาวน์โฮม	40.73	40.73	46.25	26.33	43.32	24.32
อื่นๆ	3.25	3.25	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>303.20</b>	<b>303.20</b>	<b>175.66</b>	<b>100.00</b>	<b>218.50</b>	<b>100.00</b>

**2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ**

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรเน้นอสังหาริมทรัพย์แนวราบเป็นหลัก คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม รับจ้างสร้างบ้าน และรับบริหารโครงการบ้านจัดสรร โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้พัฒนา และเป็นเจ้าของโครงการ หรือบริษัทฯ ร่วมทุนกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการที่เลือกนำมาพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณเขตชานเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ทั่วรองรับการพัฒนอย่างครบครัน ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา การสื่อสาร การคมนาคมขนส่งที่สะดวก



บริษัทฯ มีโครงการปัจจุบันที่ดำเนินงานอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 8 โครงการ มูลค่า 6,922 ล้านบาท (โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม) โดยรายละเอียดของแต่ละโครงการปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ลักษณะโครงการ	กลุ่มลูกค้า	ราคาเฉลี่ย (ลบ.)	มูลค่ารวมโครงการ		ความคืบหน้าของโครงการ (%)
							ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด									
1	เค.ซี.เลควิว โซน A-E	เขตสะพานสูง	ต.ค.45	SDH	A	7.5-13.0	235	1,068	99.15%
2	เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	เขตบางเขน	มี.ค.47	SDH	B ถึง B+	3.3-7.0	164	622	100%
3	เค.ซี.เนเชอรัลวิลล์ บางนา โซน A, B และ C	สมุทรปราการ	ธ.ค.47	SDH	A	3.3-12.0	212	852	83.49%
4	เค.ซี.พาร์ควิลล์ บางนา โซน A, C	สมุทรปราการ	มี.ย.48	SDH/SEMI	B	1.5-7.0	423	1,296	97.87%
5	เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	สุวินทวงศ์	ธ.ค.50	SDH	C	1.6-3.8	295	530	77.97%
6	เค.ซี.กรีนคานัล ประชาสำราญ	หนองจอก	ม.ค.58	SDH/SEMI	C ถึง C+	1.5-2.0	205	349	-
รวม							1,534	4,717	
ทาวน์โฮม									
1	เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตใหม่	เขตคลองสามวา	เม.ย.49	TH	C	0.9-1.8	425	595	54.12%
2	เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา-ชาฟารี 7*	รามอินทรา	ม.ค.49	TH	C	1-1.8	1,342	1,610	98.81%
รวม							1,767	2,205	
รวมทั้งหมด							3,301	6,922	

หมายเหตุ : 1) SDH คือ บ้านเดี่ยว ,SEMI คือ บ้านแฝด, TH คือ ทาวน์โฮม

- 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

- \* เป็นโครงการร่วมทุน

2) ข้อมูลโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2562 มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนยูนิตบางโครงการ ทำให้ส่งผลต่อมูลค่ารวมโครงการ

## 2.2 การตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์การมุ่งเน้นการสร้างจุดแข็งให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทฯ และผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภคโดยกำหนดราคาที่สามารถเป็นเจ้าของได้ตั้งนั้นด้านการตลาดของบริษัทฯ จึงมีกลยุทธ์การแข่งขัน ดังนี้

### 2.2.1 กลยุทธ์ทางการตลาด

#### กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ เน้นให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นจุดศูนย์กลาง (Customer Centric) โดยการออกแบบโครงการแต่ละโครงการนั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายร่วมกับ ฝ่ายออกแบบและฝ่ายการตลาด โดยเน้นการสร้างแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัย การตกแต่ง พื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ส่วนกลางที่ลงตัวตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รองรับกับกลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการแตกต่างกันไปเพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ และเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า สำหรับการก่อสร้างนั้น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทฯ พัฒนาคู่มือควบคุมคุณภาพงานก่อสร้างในแต่ละขั้นตอนอย่างใกล้ชิด ตั้งแต่เริ่มจนแล้วเสร็จ ส่งมอบงานแก่ลูกค้า และมีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายช่วยรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าเพื่อนำมาพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ภายหลังจากการส่งมอบงาน บริษัทฯ มีนโยบายการให้บริการหลังการขายอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจ และได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า

#### กลยุทธ์ด้านต้นทุน

บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ที่มุ่งเน้นการควบคุมราคาดำเนินการสำหรับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่ การวิจัยพัฒนาเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานแต่ราคาคุ้มค่าที่สุดและมีต้นทุนที่เหมาะสม

#### กลยุทธ์ทางการตลาด

บริษัทฯ มีการสำรวจกลุ่มลูกค้าทั้งในด้านความต้องการ พฤติกรรมของลูกค้า ทิศทางของตลาด อสังหาริมทรัพย์ การเดินทาง และสาเหตุในการเลือกซื้อ จากกลุ่มลูกค้าเดิมของโครงการ เพื่อเก็บเป็นฐานข้อมูลในการเลือกใช้กลยุทธ์และสื่อทางการตลาดที่เหมาะสม เข้าใจ และเข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งยังอยู่ในสภาวะการณ์และค่านิยมของสังคมปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นการทำสื่อโฆษณา ทั้งออนไลน์ และออฟไลน์ การออกบูธ เป็นต้น

#### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลักษณะลูกค้าของบริษัทฯ จะเป็นผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ โดยลูกค้าแต่ละรายก็จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยแตกต่างกันออกไปตามเงื่อนไข เหตุผล และข้อจำกัด เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกที่อยู่อาศัยตรงตามความต้องการบริษัทฯ จึงได้ออกแบบที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและให้รองรับกับความต้องการของลูกค้า โดยกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัทจะเป็นกลุ่มลูกค้าซึ่งอยู่ในกลุ่มรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับล่าง (ผู้มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 30,000 บาท , ผู้มีรายได้ปานกลาง 30,000 – 60,000 บาท และผู้มีรายได้สูง 60,000 ขึ้นไป) โดยพื้นที่โครงการของบริษัทฯ จะอยู่ในย่านชานเมืองของกรุงเทพฯและปริมณฑล

### 2.2.2 กลยุทธ์ทางการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาที่เหมาะสม หรืออาจต่ำกว่าผู้ประกอบการรายอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดของบ้านในประเภทเดียวกัน เพื่อให้ตอบสนองกับความต้องการบ้านของผู้ที่มีรายได้ปานกลางจนถึงน้อย (ผู้มีรายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 30,000 บาท , ผู้มีรายได้ปานกลาง 30,000 – 60,000 บาท และผู้มีรายได้สูง 60,000 ขึ้นไป โดยจะมีการสำรวจและวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดในตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำ เพื่อที่จะสามารถตั้งราคาขายในระดับที่สามารถแข่งขันได้ คำนึงถึงคุณภาพของสินค้า รวมถึงตั้งราคาที่สอดคล้องกับภาวะต้นทุนต่างๆ ที่มีการปรับเปลี่ยนอยู่ตลอดเวลาเน้นถึงความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์เป็นหลัก เพื่อให้ลูกค้าทั่วไป สามารถเป็นเจ้าของบ้านในฝันได้

### 2.2.3 กลยุทธ์ทางการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาดเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ และนำมาใช้แข่งขัน เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัทฯ โดยใช้เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการของผลิตภัณฑ์ การจดจำในสินค้าของบริษัทฯ อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

บริษัทฯ ใช้การโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ โดยสื่อหลักที่ใช้จะเป็นป้ายโฆษณา ป้ายรายทาง สื่อออนไลน์ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังใช้ประโยชน์จากฐานข้อมูลลูกค้า หรือผู้มาเยี่ยมชมโครงการที่มีอยู่เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้โดยตรง สำหรับสื่อที่ใช้สูงสุด ได้แก่ ป้ายโฆษณา เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น จะมีลักษณะ “Geographic Demand” คือลูกค้าส่วนใหญ่จะเป็นบุคคลที่รู้จักและคุ้นเคยกับพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ ดังนั้นสื่อดังกล่าวจึงเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้มากกว่า

กลยุทธ์ Above The Line (การตลาดผ่านสื่อที่เข้าถึงกลุ่มผู้ฟังในวงกว้าง) : การซื้อและทำโฆษณาผ่านสื่อหลัก ได้แก่ สื่อออนไลน์ ([www.kcproperty.co.th](http://www.kcproperty.co.th)) โซเชียลมีเดีย (Facebook, Youtube, Line) เพื่อสร้างการรับรู้ในตราสินค้าแก่ผู้บริโภคในวงกว้างภายในระยะเวลาสั้นๆ อย่างรวดเร็วโดยใช้โฆษณาแนะนำสินค้าหรือบริการ ผ่านสื่อซึ่งเป็นการสื่อสารกับผู้บริโภค

กลยุทธ์ Below The Line (การตลาดที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายแบบเฉพาะเจาะจง) : เป็นการสื่อสารสองทางกับผู้บริโภคในรูปแบบของการจัดกิจกรรมตลาดเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคเฉพาะกลุ่ม เฉพาะพื้นที่ที่มีจำนวนและขนาดจำกัด อาทิ การจัดกิจกรรมพิเศษทางการตลาด, การส่งเสริมการขาย, การออกบูธงานแสดงอสังหาริมทรัพย์, การจัดโรดโชว์สร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

### 2.2.4 กลยุทธ์ทางการจัดจำหน่ายและช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ จำหน่ายผลิตภัณฑ์ผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางตรงและเป็นการขายโดยทีมงานขายของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีการจัดฝึกอบรมทีมงานขายเป็นประจำอย่างต่อเนื่องและมีการกำหนดนโยบายและวางเป้าหมายยอดขายอย่างชัดเจน แต่ละโครงการจะมีทีมงานขายประมาณ 2-3 คน และมีการกำหนดค่านายหน้าในการขายที่อยู่อาศัยแต่ละหลังในโครงการเพื่อเป็นแรงกระตุ้นแก่ทีมงานขายซึ่งทีมงานขายแต่ละคนจะถูกฝึกให้มีความเอาใจใส่ต่อลูกค้าแต่ละราย ตั้งแต่การให้ข้อมูลพื้นฐานเริ่มแรกแก่ลูกค้าที่โทรศัพท์เข้ามาสอบถาม ขั้นตอนการจองซื้อและเซ็นสัญญา การเตรียมตัวและช่วยเหลือการจัดหาสินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงิน การส่งมอบบ้านและการบริการหลังการขาย โดยแต่ละขั้นตอนจะมีการบันทึกไว้ในระบบเพื่อทำการปรับปรุงหรือวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าเพื่อกำหนดกลยุทธ์ด้านการขายต่อไป นอกจากนี้บริษัทฯ มีการออกบูธแสดงสินค้าและนำเสนอรายการส่งเสริมการขายตามสถานที่ต่างๆ เป็นครั้งคราว ตลอดจนการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ และโซเชียลมีเดีย เพื่อกระตุ้นยอดขายหรือเป็นการเชิญลูกค้าให้เข้ามาแวะชมโครงการเพื่อดำเนินกิจกรรมการขายภายในโครงการต่อไป

### 2.2.5 กลยุทธ์ด้านการบริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ และยังเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อ บริษัทฯ จึงมีบริการหลังการขายสำหรับลูกค้าผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ โดยมีการรับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่ง และมีการรับประกันโครงสร้างหลักของบ้านเป็นระยะเวลา 5 ปี เพื่อเป็นการสร้างความไว้วางใจให้แก่ลูกค้าทุกท่าน

### 2.2.6 การแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

#### สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2562

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ในครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล		
ประเภท	บ้านจัดสรร	คอนโดมิเนียม
หน่วยเหลือขายสะสม ณ สิ้นสุดครึ่งหลังปี 2561	87,263	66,632
หน่วยเปิดขายใหม่ ในครึ่งแรกปี 2562	17,294	24,574
หน่วยอยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) ในครึ่งแรกปี 2562 ( หน่วยเหลือขายสะสม + เปิดขายใหม่ )	104,557	91,206
หน่วยขายได้ใหม่ (Demand) ในครึ่งแรกปี 2562	17,377	26,237
หน่วยเหลือขายสะสม ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 ( หน่วยอยู่ระหว่างการขายทั้งหมด - หน่วยขายได้ใหม่ )	87,180	64,969

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เศรษฐกิจไทยไตรมาส 3 ปี 2562 ขยายตัวที่ 2.4% YOY จาก 2.3% YOY ในไตรมาสก่อนหน้า นับเป็นการขยายตัวในระดับต่ำแม้จะได้รับอานิสงส์จากปัจจัยฐานต่ำในช่วงปีก่อนหน้า ทั้งนี้การเติบโตแบบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าแบบปรับฤดูกาล (%QoQ sa) พบว่าขยายตัวที่ 0.1% ชะลอลงจากไตรมาสก่อนหน้าที่ขยายตัว 0.4% สะท้อนภาพรวมเศรษฐกิจยังคงชะลอต่อเนื่อง เศรษฐกิจไทยไตรมาส 3/2562 ขยายตัวต่ำเพียง 2.4%YOY แม้จะได้รับอานิสงส์จากปัจจัยฐานต่ำในปีก่อน โดยเกิดจากภาคส่งออกสินค้าที่ยังหดตัวต่อเนื่อง ขณะที่ภาคเศรษฐกิจในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนมีการชะลอตัว ไอโอซีปรับลดคาดการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2562 จาก 2.8% เหลือ 2.5% จากตัวเลขเศรษฐกิจไทยไตรมาส 3 ที่ออกมาต่ำกว่าคาด รวมถึงภาคเศรษฐกิจในประเทศที่ยังมีทิศทางชะลอตัวต่อเนื่องในช่วงที่เหลือของปี

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ชะลอตัวอย่างต่อเนื่องตามสถานะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะหลังจากไตรมาส 2 (2Q62) ที่มีมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ Loan to Value : LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) บังคับใช้ ส่งผลให้กำลังซื้อถดถอย และอุปทาน (Supply) คงค้างในตลาดเป็นจำนวนมาก

ด้านทำเล ผู้ประกอบการเน้นพัฒนาโครงการในพื้นที่รอบนอกมากขึ้น โดยเฉพาะตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายที่เปิดให้บริการ และที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งปริมณฑล อาทิ สมุทรปราการ และจังหวัดภาคตะวันออก อาทิ ชลบุรี ซึ่งได้รับอานิสงส์จากโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก หรือ EEC ที่ปัจจุบันมีความคืบหน้าเป็นอย่างมาก ทั้งด้านสาธารณูปโภค อสังหาริมทรัพย์ และรถไฟความเร็วสูง

ด้านดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน จากต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่อัตราการดูดซับอุปทานต่ำลง เนื่องจากความสามารถในการใช้จ่ายของผู้บริโภคยังไม่ได้ดีขึ้น

ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลช่วงที่เหลือของปี 2562 ยังมีความท้าทายรอบด้านรออยู่ ส่งผลให้ผู้ประกอบการน่าจะมีความระมัดระวังในการเปิดโครงการใหม่รวมถึงปรับแผนธุรกิจให้สอดคล้องกับสถานะตลาดมากยิ่งขึ้น

ในช่วงครึ่งหลังของปี โดยหันมาเปิดโครงการในระดับราคาที่ใกล้เคียงกับความสามารถซื้อของกลุ่มผู้บริโภคทั่วไป (Mass Customer) โดยทำเลที่ผู้ประกอบการน่าจะยังให้ความสำคัญ ได้แก่ บริเวณจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้าที่กำลังสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตามการที่ Segment ระดับกลางที่มีความหนาแน่นของการลงทุนของผู้ประกอบการทั้งรายเล็ก-รายใหญ่ รวมถึงมีสัดส่วนจำนวนค้ำขายที่สูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการเองก็อาจพบกับความท้าทายในเวลาเดียวกัน

ขณะที่ในด้านการซื้อของผู้บริโภคนั้นสะท้อนภาพที่ชะลอตัวลงทั้งกลุ่มผู้ซื้อในประเทศและชาวต่างชาติ ทั้งนี้การชะลอตัวของผู้บริโภคในประเทศน่าจะเป็นผลมาจากกลุ่มผู้ซื้อเพื่อการลงทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาว เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากปัจจัยหลายด้านในเวลาเดียวกัน อาทิ นโยบายกำกับดูแลสินเชื่อ จำนวนห้องเช่าที่มีอยู่มากในปัจจุบันที่ส่งผลให้เกิดการแข่งขันในกลุ่มผู้ให้เช่าเอง รวมถึงกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวดี ขณะเดียวกันผู้ซื้อชาวต่างชาติในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ก็น่าจะมีการชะลอการลงทุนลง เนื่องจากผลตอบแทนการลงทุนจากค่าเช่า (Gross Rental Yield) อาคารชุดบางแห่งอาจมีการหดตัวลงเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจของประเทศผู้ซื้อ

โดยสรุป ตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ยังอาจพบกับความท้าทายที่ต่อเนื่องมาจากในช่วงครึ่งแรกของปี ทั้งจากผู้ประกอบการที่มีหน่วยเหลือขายสูง รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและแรงซื้อของผู้บริโภคทั้งชาวไทยและต่างชาติที่มีแนวโน้มที่จะชะลอตัวลง ทำให้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า จำนวนที่อยู่อาศัยค้ำขาย ณ สิ้นปี 2562 จะอยู่ที่ประมาณ 196,000 – 201,000 หน่วย หดตัวร้อยละ 1.9 ถึงขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากปี 2561

จากข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่าในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีที่อยู่อาศัยทุกประเภทเปิดขายใหม่จำนวนรวม 20,863 หน่วย เป็นบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่เพียง 8,879 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 57.3 ซึ่งเป็นการเปิดตัวที่ลดลงอย่างต่อเนื่องมา 3 ไตรมาส ขณะที่คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 11,984 หน่วย โดยลดลงจากช่วงเดียวกันของ 2561 ร้อยละ 56.5 โดยประมาณการว่า ปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทุกประเภทรวม 112,044 หน่วย เป็นโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่เพียง 46,010 หน่วย โดยลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 24.4 เป็นการเปิดตัวน้อยลงอย่างต่อเนื่องมา 3 ไตรมาสส่วนคอนโดมิเนียมมีโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 66,034 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 22.4 อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประเมินสถานการณ์ไตรมาส 4 ปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยคาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่ทั้งบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมากกว่า 3 ไตรมาสที่ผ่านมาอย่างเห็นได้ชัด โดยคาดว่าจะมีการเปิดโครงการบ้านจัดสรรจะเปิดโครงการใหม่ 14,954 หน่วย เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 29,399 หน่วย โดยคาดว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่ทั้งปี 2562 จำนวน 112,044 หน่วย ลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 23.2 ทั้งนี้แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 46,010 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 41.1 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 24.4 เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 66,034 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.8 ลดลงร้อยละ 22.4 จากช่วงเดียวกันของปี 2561

#### ตารางโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ครึ่งปีแรก 2562

ประเภท	หน่วย			มูลค่า (ล้านบาท)		
	1H 2561	1H 2562	YoY	1H 2561	1H 2562	YoY
บ้านจัดสรร	14,237	17,294	21.47%	74,889	93,065	24.27%
อาคารชุด	25,210	24,574	-2.52%	97,140	114,816	18.20%
รวม	39,447	41,868	6.14%	172,029	207,881	20.84%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในปี 2562 โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายส่วนใหญ่มีประเภทและราคาดังนี้ ส่วนใหญ่ร้อยละ 58.4 เป็นทาวน์เฮาส์ ราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด ถือเป็นกลุ่มราคายอดนิยมในตลาดที่หยิบจับและเป็นเจ้าของได้ง่าย ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะต้องมีแบรนด์ในกลุ่มราคานี้เพื่อให้ผู้ซื้อเลือกอยู่เสมอ รองลงมาร้อยละ 27.1 เป็นบ้านเดี่ยว ในระดับราคา

มากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด สะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มและการคาดการณ์ของผู้ประกอบการที่มองไปยังกลุ่มผู้ซื้อที่มีฐานรายได้ที่สูงขึ้น สำหรับบ้านแฝดเปิดขายใหม่ร้อยละ 11.7 ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่ร้อยละ 2.6 ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด

เราเห็นความแตกต่างที่ชัดเจน ระหว่างบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม คอนโดมิเนียม ทั้งนี้หากพิจารณาภาพรวมการเปิดตัวของสินค้าทั้ง 3 เซกเมนต์จะเห็นได้ถึงความแตกต่างอย่างชัดเจน โดยปกติแล้วภาพรวมของการเปิดตัวของสินค้าแนวราบจะเป็นไปตามอุปสงค์ของตลาดที่ปรับตัวขึ้นลงในระดับใกล้เคียงกันในแต่ละปี ซึ่งต่างจากคอนโดมิเนียมที่อัตราการเปิดตัวจะผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจหรือปัจจัยต่างๆ ที่กระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เช่น สถานการณ์ทางการเมือง แต่อย่างไรก็ตามตลาดคอนโดมิเนียมจะมีกลไกที่ควบคุมจำนวนอุปทานภายในตลาดด้วยตนเองอย่างอัตโนมัติ กล่าวคือ ผู้ประกอบการมีความยืดหยุ่นในการปรับแผนการเปิดโครงการโดยพิจารณาถึงอุปทานที่มีอยู่ในตลาดก่อนจะเปิดตัวโครงการใหม่ ดังเช่นหากปีใดที่มีสินค้าปล่อยเข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจะปรับตัวด้วยการชะลอแผนการเปิด โครงการ กลไกดังกล่าวส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวเพราะจะทำให้ไม่เกิดปัญหาภาวะสินค้าล้นตลาด

### แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2563

จากรายงาน DDproperty Property Market Outlook 2563 รายงานภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ว่า มีแนวโน้มชะลอตัวลงจากไตรมาส 4 ปี 2561 (4Q61) และคาดว่าจะต่อเนื่องไปจนถึง 4Q63 เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัว สภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ตลอดจนมาตรการ LTV ทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต้องวางเงินดาวน์เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ ทำให้อุปทานเหลือขายเป็นจำนวนมาก และเริ่มมีสัญญาณอุปทานเกิน (Oversupply) ในบางพื้นที่

จากปัจจัยดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการยังคงพัฒนาโครงการในราคาที่เจาะกลุ่มผู้ซื้อในตลาดบน ราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว แตกต่างจากราคาที่ต่ำกว่า 3.5 ล้านบาท ซึ่งยังมีอุปทานเหลือขายเป็นจำนวนมาก บ่งบอกถึงกำลังซื้อของกลุ่มตลาดล่างที่ยังไม่กลับมา ด้านรูปแบบการพัฒนาที่อยู่อาศัย แม้ว่าคอนโดมิเนียมจะยังคงมีหน่วยอุปทานมากที่สุด แต่เริ่มมีสัญญาณจากกลุ่มผู้พัฒนาโครงการที่หันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น เพื่อเจาะกลุ่มผู้ซื้ออยู่อาศัยจริง ทดแทนกลุ่มนักลงทุนที่หายไปจากตลาดหลังจากมาตรการ LTV บังคับใช้ โดยช่วง 3Q62 มีจำนวนบ้านเพิ่มขึ้น 8% จากไตรมาสก่อนหน้า ส่วนทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้น 6% ขณะที่คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเพียง 3%

สำหรับทิศทางการตลาด ปี 2563 คาดว่าความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสำคัญคือ อัตราดอกเบี้ยขาลง และ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล จึงทำให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2562 แต่อาจจะมีการขยายตัวไม่เกิน 5% และโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จะมีการเปิดตัวต่อเนื่องจากช่วงปลายปีรองรับมาตรการรัฐซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนใกล้เคียงกับยอดการเปิดตัวในปี 2562 ดังนั้นผู้ประกอบการยังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอการขาย (Inventory) เพื่อให้อุปทานไม่ค้างอยู่ Stock มากเกินไป และยังคงระวังการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ที่มากจนตลาดไม่สามารถดูดซับไม่ทัน เพราะกำลังซื้อในตลาดถึงแม้ยังมีอยู่แต่มีอยู่ไม่มากเท่ากับ 2 ปีก่อน ส่วนมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (แอลทีวี) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ยังไม่ส่งผลให้ผู้ประกอบการลดราคาที่อยู่อาศัย ตามเป้าหมายมาตรการ ของ ธปท. แต่อาจจะมีในส่วนของการจัดโปรโมชั่น การให้ส่วนลดอยู่บ้าง ช่วยให้ผู้เตรียมจะซื้อที่อยู่อาศัยใหม่มีตัวเลือกเพิ่มขึ้น แต่ในภาพรวมราคาที่อยู่อาศัยใหม่จะยังราคาไม่เพิ่ม ผู้ประกอบการจะเริ่มปรับตัว มาในตลาดบ้านราคาต่ำมากขึ้น โดยคาดการณ์ว่า ธปท. จะยังไม่ยกเลิกมาตรการแอลทีวี แต่อาจจะมีเงื่อนไขผ่อนปรน หรือ ยกเลิกมาตรการในบางพื้นที่ ซึ่งขึ้นอยู่กับพิจารณาของ ธปท. อีกทั้ง เป็นที่สังเกตว่าจากปีก่อนๆ ที่ผ่านมานอกจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านและคอนโดมิเนียมที่เราเห็นๆกันเป็นประจำแล้ว ยังมีโครงการประเภท มิกซ์ยูส (Mixed-use) ที่เข้ามามีบทบาทในตลาดอสังหาฯ อยู่เหมือนกันเพราะผู้ประกอบการหลายๆ รายเริ่มเปิดโครงการและก็มีที่ทยอยสร้างเสร็จ เป็นโครงการที่มีอาคารสำนักงาน คาเฟ่ ที่พัก ที่อยู่อาศัย

และโรงแรมอยู่ภายในโครงการเดียวกัน ส่วนหนึ่งก็เพื่อสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างคุ้มค่าโดยเฉพาะที่ดินใจกลางเมือง ตอบโจทย์ที่ให้โครงการเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย และกำลังเป็นที่สนใจของกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มองหาตัวเลือกใหม่ที่แตกต่างจากเดิม

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่าจะมีการขยายตัวไม่เกิน 5% ซึ่งถือเป็นการขยายตัวในระดับที่ต่ำ แม้ว่าจะมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญคืออัตราดอกเบี้ยขาลงและมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ทั้งการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง รวมถึง "โครงการบ้านดิมิตาวัน" ที่คาดว่าจะเปิดพลิกที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ กลับมาฟื้นตัว ยอดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตขึ้น ส่งผลให้ความต้องการซื้อในตลาดจะถูกทยอยดูดซับ ซึ่งในปี 2563 ผู้ประกอบการยังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอการขาย (Inventory) เพื่อให้ความต้องการซื้อไม่ค้างอยู่มากเกินไป ซึ่งภาพรวมทั่วประเทศครึ่งแรกปี 2563 คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายประมาณ 245,371 หน่วย

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยลบจากสถานะเศรษฐกิจ ทั้งกำลังซื้อที่ชะลอตัว ผลจากสงครามการค้า อีกทั้งมาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) งดขยาย ยอดโอนกรรมสิทธิ์เปิดตัวโครงการใหม่ ที่ยังส่งผลกระทบต่อเนื่อง จากภาพรวมดังกล่าวถือเป็นบทพิสูจน์สำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ที่ต้องปรับกลยุทธ์รับมือกับความท้าทาย ที่ยังคงมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

## 2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการประกอบด้วย ขั้นตอน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การดำเนินการจัดซื้อที่ดินเขียนแบบโครงการ การยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การถมดินและการพัฒนาสาธารณูปโภคเบื้องต้น การสร้างสำนักงานขาย และบ้านตัวอย่างและบ้านเสร็จก่อนขาย (จำนวนหนึ่ง) การเปิดตัวโครงการเพื่อจองขายและทำสัญญาภายหลังจากบ้านตัวอย่างเสร็จพร้อมเข้าชม การก่อสร้าง การตรวจสอบคุณภาพบ้าน การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบบ้านแก่ลูกค้า และการบริการหลังการขาย การจัดซื้อที่ดินและการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีนโยบายในการสรรหาที่ดินเพื่อทำโครงการล่วงหน้าประมาณ 2 ปี แต่จะไม่หาซื้อที่ดินไว้นเกินความจำเป็น เพราะมีภาระดอกเบี้ยเป็นต้นทุนที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถ นำมาพัฒนาได้ ปัจจัยการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางแนวโน้มการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนา

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development) ของบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบในการสรรหาและคัดเลือกความเหมาะสมของที่ดินโดยเป็นผู้กำหนดลักษณะและประเภทของโครงการและทำการศึกษา ประกอบกับเส้นทาง ผังสี การคมนาคม ระบบขนส่งมวลชน ข้อมูลด้านการตลาด ตลอดจนข้อบังคับทางกฎหมายต่างๆ เพื่อทำเป็นรายงานวิเคราะห์ที่ดิน โดยมีการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย การวิเคราะห์โครงการของกลุ่ม ออกแบบร่างโครงการ ทั้งวางผังโครงการและรูปแบบบ้านที่เหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างคุ้มค่า จัดทำประมาณการต้นทุนการก่อสร้าง จากผังโครงการที่กำหนด ประมาณการยอดขายโดยใช้ข้อมูลการตลาดจากฝ่ายขายและฝ่ายการตลาดเพื่อเพิ่มความแม่นยำ ในการคาดการณ์และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับสถานะตลาดปัจจุบัน และจัดทำเป็นสรุปรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study Report) เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อตัดสินใจลงทุนซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

การจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทฯ อาจซื้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือติดต่อผ่านนายหน้าที่มีความน่าเชื่อถือ หรือติดต่อซื้อที่ดินขายทอดตลาดผ่านสถาบันการเงินในราคาที่เหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตลาด ราคาประเมินของทางราชการ และทำรายงานราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

### การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก เพื่อให้บ้านมีคุณภาพและมาตรฐานที่ดี และสม่ำเสมอ การจัดซื้อของบริษัทฯ มีขั้นตอนการในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างที่โปร่งใส เพื่อให้ได้ราคาที่เหมาะสมที่สุด บริษัทฯ มีนโยบายในการจัดหาวัสดุก่อสร้างหลัก ได้แก่ เหล็ก ไม้ และปูนคอนกรีต โดยบริษัทฯ เอง และจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ในส่วนของแรงงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าวัสดุหลักที่ใช้มีคุณภาพดี ครบถ้วนเท่าเทียมกันทั้งโครงการ สำหรับส่วนงานระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาบ้าน บริษัทฯ จะใช้วิธีจ้างเหมาค่าแรงรวมค่าวัสดุเป็นรายหลัง เนื่องจากระบบไฟฟ้า ประปา และสีทาบ้าน สามารถตรวจสอบและควบคุมคุณภาพได้ง่ายเพราะมีเครื่องหมายการค้าของผลิตภัณฑ์ชัดเจนประทับกับตัวสินค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตโดยตรงในปริมาณมาก ทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) นอกจากนี้ยังมีแผนรองรับความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุมโดยการทำสัญญาระยะยาวเพื่อบริหารความเสี่ยงด้านต้นทุน และกำหนดผู้รับผิดชอบในการดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาสินค้าในแต่ละหมวดที่สำคัญอย่างใกล้ชิด

### การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่สามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพดีเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ มีข้อระบุมাত্রฐานผู้รับเหมา โดยพิจารณาผู้รับเหมาที่ผ่านมาตรฐานและคุณสมบัติเบื้องต้น ประกอบกับความสามารถของผู้รับเหมาในการดำเนินงานภายใต้กรอบระยะเวลาและงบประมาณและมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดในการพัฒนาโครงการ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม บริษัทฯ มีผู้รับเหมารายย่อยดำเนินการหลายราย ซึ่งทำให้เกิดความยืดหยุ่นในการปรับแผนการก่อสร้างให้ตอบสนองสภาวะการณ์ของตลาดที่เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้การก่อสร้างจะถูกควบคุมโดยทีมวิศวกรของ บริษัทฯ ที่ควบคุมการก่อสร้างของผู้รับเหมาจนกว่าจะสร้างเสร็จเรียบร้อยผ่านการตรวจคุณภาพตามข้อกำหนด และส่งมอบให้ผู้ซื้อต่อไป

### เทคโนโลยีการก่อสร้าง

บริษัทฯ มีประสบการณ์และความชำนาญในการผสมผสานเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) ที่ลดต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง เข้ากับข้อดีของก่อสร้างในแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) ที่มีความแข็งแรง อายุการใช้งานยาวนาน สามารถทบทวนต่อเติมบ้านได้ง่าย โดยบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนคุณภาพมาตรฐานฝีมือแรงงาน และระยะเวลาการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งก่อให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดต่อผู้บริโภคเมื่อเทียบกับผลิตภัณฑ์ของคู่แข่งอื่นๆ ในปัจจุบัน

### ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ จะอยู่ภายใต้การควบคุมของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบและสิ่งแวดล้อม ซึ่งออกโดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 โดยภายใต้ประกาศดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัทฯ ที่มีการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ในขนาดที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอในขั้นตอนของการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และก่อนเริ่มการก่อสร้างจะต้องยื่นรายงานดังกล่าวต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



การพัฒนาโครงการของบริษัท มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ขอบบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งในส่วนนี้ บริษัท ได้จัดเตรียมรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA Report) เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายแล้ว โดยรายงานดังกล่าวได้จัดทำโดยบุคคลผู้เชี่ยวชาญภายนอก

แต่สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ระบบการจัดสร้างสาธารณูปโภคของโครงการต่างๆ อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญคือ ระบบระบายน้ำของโครงการอาจมีผลกระทบทำให้เกิดน้ำเสียต่อแหล่งน้ำสาธารณะได้ หากระบบบำบัดไม่ดีพอ อย่างไรก็ตามบริษัท ได้จัดให้มีระบบการกำจัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลังที่บริษัทสร้างขึ้นก่อนที่จะระบายน้ำที่ได้รับการบำบัดแล้วลงบ่อพักเพื่อให้สามารถตรวจสอบว่าได้มาตรฐานตามที่กำหนดหรือไม่ก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะต่อไปเพื่อมิให้มีผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ และไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

## 2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ขายแล้วแต่รอโอนกรรมสิทธิ์)

ตารางแสดงจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ (โครงการ)	จำนวนยูนิต (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	5	13	53,653,400.00
ทาวน์โฮม	2	11	16,129,000.00
รวม	7	24	69,782,400.00

## 3. ปัจจัยความเสี่ยง

### 3.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดิน

การเลือกที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญที่จะทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จ ตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวของอุตสาหกรรมค่อนข้างสูงถึงปีละ 20 - 30 % ส่งผลให้ที่ดินมีราคาปรับตัวสูงขึ้นอย่างก้าวกระโดด และในเดือนธันวาคมปี 2559 กรมธนารักษ์ได้ทำการปรับราคาประเมินที่ดินของทางราชการเพื่อบังคับใช้ในปี 2560 - 2562 สูงขึ้นโดยเฉลี่ยถึง 27% ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากระบบคมนาคมขนส่ง ได้แก่ การขยายตัวของโครงข่ายรถไฟฟ้าและทางด่วนที่กำลังจะสร้างเสร็จและเปิดใช้ในหลายพื้นที่ทำให้ต้นทุนการทำธุรกิจสูงขึ้น ที่ดินที่ต้นทุนไม่สูงและมีศักยภาพที่ดีหาได้ยากขึ้น ส่งผลกระทบต่อการทำธุรกิจและกำไรของบริษัท โดยตรง

ปัจจุบัน บริษัท มีนโยบายในการสรรหาที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำพัฒนาโครงการได้ โดยไม่มีนโยบายสะสมที่ดินเปล่าเพิ่มเติมจากที่มีอยู่เดิม หากไม่มีแผนการก่อสร้างโครงการที่ชัดเจน เนื่องจากทำให้บริษัท มีภาระต้นทุนทางการเงิน และภาระภาษีที่ดิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท โดยในอนาคตบริษัท จะพิจารณาซื้อที่ดินต่อเมื่อบริษัท ได้ทำการศึกษาและมั่นใจในศักยภาพของที่ดินในทำเลนั้นๆ ทำให้เกิดความเสี่ยงที่จะต้องซื้อที่ดินราคาสูงกว่าเดิมที่บริษัท กำหนดหรืออาจไม่สามารถซื้อที่ดินบางแปลงในบางพื้นที่ได้หากที่ดินมีราคาสูงมาก เพราะราคาที่ดินจะส่งผลกับราคาขายบ้านของบริษัท บริษัท จึงซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูงในการเติบโตของราคาที่ดิน ทำให้ลูกค้าของบริษัท จะได้ประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินภายหลังจากที่ซื้อบ้านเป็นการเพิ่มโอกาสในการขายบ้านของบริษัท โดยบริษัท รับซื้อที่ดิน จากทั้งนายหน้าที่ดินที่เสนอขายกับบริษัท และรับซื้อที่ดินจากเจ้าของโดยตรง

### 3.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

จากการที่บริษัท อยู่ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จึงได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจโดยตรง จากการลงทุนในโครงการพื้นฐานของภาครัฐ ส่งผลให้มีการกระจายตัวของอสังหาริมทรัพย์ในแนวนอนไฟฟ้าทั้งใน

โครงการส่วนต่อขยายและโครงการใหม่ๆ บริษัทฯ จึงมีแผนจัดตั้งและปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทฯ โดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นๆ เช่น ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ บริษัทฯ จะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขาย เพื่อมิให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงด้านนี้ลง

บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามสถานการณ์ และมีการประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและกำหนดมาตรการควบคุมความเสี่ยงในแต่ละด้านซึ่งช่วยให้สามารถบริหารความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน และวางแผนงานอย่างรอบคอบ

### 3.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกยังมีความเสี่ยงต่อความผันผวนและขยายตัวต่ำกว่าการคาดการณ์ โดยมีปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญๆ ประกอบด้วย (1) สงครามการค้าระหว่างสหรัฐกับจีน ทำให้ภาวะเศรษฐกิจและการค้าโลกชะลอตัว กระทบต่อค่าเงินบาทให้แข็งค่าขึ้น ผลจากอิทธิพลของการเคลื่อนย้ายเงินลงทุนจากต่างประเทศ และภาคการส่งออกมีแนวโน้มหดตัว (2) ปัญหาหนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องจากการปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะหนี้เสียจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และหนี้บัตรเครดิต (3) ผลกระทบจากนโยบายภาครัฐเรื่องการจัดระเบียบทางเท้ากระทบต่อกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะกลุ่มสตรีที่พุดและหาบเร่ (4) ภาคการลงทุนที่ได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อในประเทศและต่างประเทศที่ซบเซา ส่งผลให้ภาคอุตสาหกรรมชะลอการลงทุนไม่เพิ่มกำลังการผลิต (5) นโยบายที่เอื้อต่อกลุ่มทุนใหญ่ ส่งผลให้เม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจไม่เพียงพอ

ในปี 2562 ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของไทยกำลังเผชิญความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะมาตรการการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือการกำหนดระดับ Loan-to-Value (LTV) ที่เข้มงวดมากขึ้นของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน 2562 ท่ามกลางอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มทยอยสูงขึ้นมาตั้งแต่ช่วงท้ายของปี 2561 ขณะที่อุปสงค์จากชาวจีนมีแนวโน้มชะลอตัวลงจากความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจและการเงิน นอกจากนี้ยังมีปัจจัยฐานสูงในปี 2561 ที่กดดันอัตราการขยายตัวของมูลค่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2562 (High base effect) จากปัจจัยข้างต้น อีไอซีคาดการณ์ว่า มูลค่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2562 อาจปรับลดลงประมาณ 10% เทียบกับปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ 7.5 แสนล้านบาท โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลคิดเป็นประมาณ 5.1 แสนล้านบาท ซึ่งเป็นสัดส่วนหลักที่ 68% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2562

การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกที่เร็วกว่าปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจ ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของประเทศสำคัญๆ โดยเฉพาะภายใต้เงื่อนไขการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าที่อาจทำให้ต้นทุนการผลิตและอัตราเงินเฟ้อในสหรัฐฯ สูงกว่าการคาดการณ์ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของปริมาณพันธบัตรในตลาดโลกที่เกิดขึ้นจากการดำเนินนโยบายขาดดุลทางการคลังของสหรัฐฯ การปรับลดขนาดงบดุลของธนาคารกลางสหรัฐฯ และการยุติการเข้าซื้อสินทรัพย์ของธนาคารกลางยุโรป ซึ่งอาจส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายของสหรัฐฯ และอัตราผลตอบแทนพันธบัตรในสหรัฐฯ และตลาดโลกเพิ่มขึ้นเร็วกว่าการคาดการณ์

ความล่าช้าในการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวแม้ว่าในกรณีฐานจะคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจากรัสเซีย ยุโรป และจีนจะปรับตัวดีขึ้น และกลับเข้าสู่การขยายตัวปกติได้ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 ก็ตาม แต่การฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวอาจมีความล่าช้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายใต้สถานการณ์การอ่อนค่าของเงินรูเบิล รวมทั้งการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและการอ่อนค่าของเงินหยวน

ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้อุปสงค์ของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลงจากข้อจำกัดทางปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความรุนแรง ผู้ประกอบการหลายรายใช้

กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อขายสินค้า ทำให้กำไรลดลง หรือการใช้นวัตกรรมใหม่ๆ เพื่อลดต้นทุนการผลิตเพื่อคงราคาขายเดิมเอาไว้ ผู้ประกอบการบางรายขยายตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่มีการเงินที่แข็งแกร่ง เช่น ลูกค้าระดับบนที่ได้ผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและปัญหาหนี้ครัวเรือนน้อยกว่า เป็นต้น ผู้ประกอบการจึงต้องปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมและเตรียมความพร้อมเพื่อรับสถานการณ์การแข่งขัน ผู้ประกอบการที่เป็นมืออาชีพ และมีแบรนด์ที่น่าเชื่อถือได้รับการไว้วางใจจากลูกค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

บริษัทฯ อยู่ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนานกว่า 35 ปี และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีความเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทุกด้าน โดยมีการพัฒนานวัตกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยยังคงจุดแข็งด้านราคาขายที่คุ้มค่ากับการลงทุนของลูกค้า เมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ทำให้บริษัทฯ ยังได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าและมีลูกค้าแนะนำบอกต่อโครงการของบริษัทฯ ในปี 2562 บริษัทฯ มีแผนการขยายโครงการไปยังตลาดเช็กเมนท์ใหม่ในรูปแบบบ้านเดี่ยวราคา 5-7 ล้านบาทที่มีดีไซน์ทันสมัยและมีสาธารณูปโภค ด้านสารสนเทศที่รองรับระบบบ้านอัจฉริยะและการบริหารพลังงานในบ้านที่จะมีบทบาทสำคัญมากกับการอยู่อาศัยในอนาคตอันใกล้ ทำให้บริษัทฯ ยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง

### 3.4 ความเสี่ยงด้านต้นทุนสินค้า

วัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนการก่อสร้างที่สำคัญ ราคาของวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น เหล็ก และน้ำมัน มีการปรับราคาเพิ่มขึ้น ขณะที่คอนกรีตมีการปรับราคาลดลงเล็กน้อย จากอุปสงค์และอุปทาน และสภาวะเศรษฐกิจของโลก ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตและต้นทุน การขนส่งสูงขึ้น รวมทั้งต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น จะทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนบ้านพร้อมที่ดินสูงขึ้นตามบริษัทฯ อาจไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือในกรณีที่สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนรวมที่สูงขึ้นดังกล่าว ก็อาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการขายและเหตุดังกล่าว จะมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุม โดยในส่วนของการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ จัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง โดยจัดให้มีการประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพมีการทดสอบคุณภาพวัสดุ เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุดและกำหนดราคาส่งมอบวัสดุก่อสร้างล่วงหน้า เพื่อลดความเสี่ยงการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งการหาพันธมิตรทางการค้าที่มากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของโครงการต่างๆ จัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยการส่งสินค้าในปริมาณที่มากพอที่จะต่อรองราคาได้ และออกแบบ ให้ใช้วัสดุที่เหมือนกันในเครือเดียวกันเพื่อสร้าง Economy of Scale และเพิ่มอำนาจการต่อรอง สำหรับกลุ่มที่ราคาผันผวนเช่น เหล็ก บริษัทฯ จะส่งโดยกำหนดปริมาณการใช้รายปี และสั่งซื้อในช่วงที่ราคาลง โดยกำหนดปริมาณและส่งล่วงหน้าเพื่อลดต้นทุน และทยอยการส่งมอบให้พอดีกับการก่อสร้าง

### 3.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมา

การขาดแคลนแรงงานเป็นความเสี่ยงที่อยู่ในอุตสาหกรรมนี้การขาดแคลนผู้รับเหมาจะทำให้การก่อสร้างของบริษัทฯ เกิดความล่าช้า การบริหารความเสี่ยงด้านนี้ บริษัทฯ ทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพได้มาตรฐานตามที่กำหนดจำนวนหนึ่งที่ยังพอต่อความเร็วในการก่อสร้างเพื่อส่งมอบงาน โดยติดตามให้มีการว่าจ้างอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ผู้รับเหมามีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ และยินดีร่วมงานกับบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ควบคุมความล่าช้าและความไม่ได้มาตรฐานของงาน โดยมีการกำหนดเบี้ยปรับตามความเหมาะสม เพื่อให้กำหนดการการก่อสร้างและคุณภาพเป็นไปตามแผนที่วางไว้

### 3.6 ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารพาณิชย์

ภาวะหนี้สินครัวเรือนสูงของกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่าง ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มหลักของบริษัทฯ อันเกิดจากภาวะเศรษฐกิจ ที่ชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปี 2562 ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ เพื่ออยู่อาศัยสำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ บริษัทฯ บริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการคัดกรองผู้ซื้อรายย่อย โดยใช้วิธีการ Pre - Approve มีขั้นตอนของการส่งเอกสารแสดงความจำนงในการจองบ้านและขอกู้เงิน เพื่อลดปัญหาความเสี่ยงของทั้งลูกค้า และบริษัท อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีการเจรจาร่วมกับธนาคารพาณิชย์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ สนับสนุนให้ลูกค้าได้รับสินเชื่ออย่างรวดเร็ว

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ และบ้านสร้างใหม่ในโครงการเดิม โดยปรับปรุงดีไซน์บ้านให้ตรงความต้องการของลูกค้ากลุ่มระดับราคา 5 - 7 ล้านบาท ที่มีศักยภาพในการกู้สินเชื่อบ้านเพื่อรักษารายได้จากการขายของบริษัทฯ ไว้อย่างต่อเนื่อง

### 3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้การลงทุนสูง เริ่มตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างและการขาย ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากจนกว่าบริษัทฯ จะได้รับการชำระหนี้ส่วนใหญ่ของมูลค่าขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะเกิดขึ้นหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ ธุรกิจนี้จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารสภาพคล่องและการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่จะต้องใช้จ่ายในธุรกิจ

ท่ามกลางสภาวะตลาดปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อย ใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาพัฒนาโครงการ ตั้งแต่การลงทุนซื้อที่ดิน การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และให้ความเอาใจใส่ในการบริหารต้นทุนนอกจากเงินทุนที่ได้รับจากแหล่งเงินทุนที่เป็นสถาบันการเงิน บริษัทฯ ได้ใช้เงินที่ได้รับจากการขายบ้านเพื่อลงทุนในการก่อสร้างต่อเนื่อง โดยควบคุมงาน ก่อสร้างให้สัมพันธ์กับการขาย ซึ่งเป็นวิธีหนึ่งในการลดการพึ่งพาเงินจากสถาบันการเงิน

จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2562 (แบบ 56-1) ในส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องทางการเงินอยู่ที่ระดับ 0.91 หมายถึงมีสภาพคล่องทางการเงินไม่ตึงเครียด ซึ่งตามเกณฑ์มาตรฐานจะอยู่ที่ระดับ 1 ขึ้นไปจึงจะถือว่าสภาพคล่องทางการเงินอยู่ในเกณฑ์ดี กรณีของบริษัทฯ มีสาเหตุหลักๆ มาจากการที่บริษัทฯ ถูกฟ้องร้องดำเนินคดีจากกองทุนโซลาริสตราสารหนี้ เรื่องการผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น เงินต้นจำนวน 350 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินหรือขาดเงินทุนหมุนเวียน สำหรับใช้ในกิจการและการดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบกับเงื่อนไขในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารกลางมีความเคร่งครัดมากขึ้น

ดังนั้น การขาดสภาพคล่องทางการเงินและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ถือเป็นความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท รวมทั้งถือเป็นความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

จากที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ ได้มีมาตรการรองรับความเสี่ยงคือ 1. เพิ่มช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นธนาคาร สถาบันการเงิน กองทุน ผู้ลงทุนรายใหญ่ รวมทั้งแหล่งเงินทุนอื่นๆ, 2. เพิ่มช่องทางในการทำตลาดมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นทางออนไลน์และออฟไลน์ เพื่อเพิ่มการรับรู้สินค้าไปสู่ประชาชนหรือผู้บริโภคมากขึ้น, 3. ปรับปรุงแบบบ้านเดิมให้ทันสมัยเพื่อให้ตอบโจทย์กลุ่มตลาดหลักหรือกลุ่มลูกค้ามากขึ้น เน้นทำการขายในโครงการที่ขายดี รวมทั้งจ้างบริษัทตัวแทนขายบ้าน เพื่อช่วยในการเพิ่มยอดขาย, 4. ลดต้นทุนให้ได้มากที่สุด โดยตัดค่าใช้จ่ายสิ้นเปลืองและไม่จำเป็นออกให้มากที่สุด รวมทั้งเลือกใช้การชำระหนี้แบบเครดิตมากกว่าการจ่ายแบบเงินสดสำหรับซัพพลายเออร์ที่สามารถเจรจาได้ และ 5. ดำเนินการเจรจากับกลุ่มเจ้าหนี้ เพื่อปรับโครงสร้างหนี้ ขอผ่อนผันการชำระหนี้ รวมทั้งขอลดจำนวนหนี้ค้างชำระ เป็นต้น

### 3.8 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

โดยทั่วไปบริษัทฯ กำหนดยูนิตที่ต้องพัฒนาในแต่ละโครงการให้สอดคล้องกับประมาณการยอดขาย ซึ่งได้มาจากส่วนงานขายและการตลาดที่ได้ติดตามภาวะการตลาดอย่างต่อเนื่องและใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ ทำให้อาจมีจำนวนยูนิตที่สร้างเสร็จเหลือขายในบางขณะ โดยบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือด้วยการบริหารสินค้าคงเหลือให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น กล่าวคือสำหรับโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม จะเน้นการพัฒนาเป็นรายเฟส เพื่อช่วยให้การบริหารงานก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ในกรณีที่ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทฯ สามารถปรับแผนงานการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงทีหรือในกรณีที่พฤติกรรมของลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ สามารถปรับรูปแบบบ้านให้เหมาะสมกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปได้ หรือในกรณีที่ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าลดลง บริษัทฯ จะสามารถปรับลดขนาดบ้านให้มีราคาขายต่อหน่วยเหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี

### 3.9 ความเสี่ยงจากการดำเนินคดีความ

การดำเนินคดีความหรือการฟ้องร้องคดีกันในศาล ทั้งกรณีที่บริษัทฯ เป็นฝ่ายฟ้องร้อง (โจทก์) หรือบริษัทฯ ถูกฟ้องร้อง (จำเลย) ย่อมส่งผลกระทบต่อความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่มากนักน้อย รวมทั้งส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ในด้านลบของบริษัทฯ ด้วย

จากงบการเงินประจำปี 2562 ในส่วนของหมายเหตุประกอบงบการเงิน จะเห็นได้ว่า บริษัทฯ มีการดำเนินความฟ้องร้องกัน รวมจำนวน 12 คดี ซึ่งคดีหลักๆ คือ คดีผิดนัดชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้นของกองทุนโซลาริสตราสารหนี้ มีจำนวนหนี้ที่ต้องชำระประมาณ 360 กว่าล้านบาท โดยมีเงินต้นจำนวน 350 ล้านบาท บวกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปี ซึ่งคดีอยู่ระหว่างกรมบังคับคดียึดที่ดินประกาศขายทอดตลาดจำนวน 59 แปลง มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 374.74 ล้านบาท จึงอาจทำให้เกิดความเสี่ยงต่อการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ เนื่องจากจำนวนหนี้ค่อนข้างสูงและดอกเบี้ยยังคงต้องคำนวณต่อไปจนกว่าจะชำระหนี้แล้วเสร็จ

## 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 4.1 ทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

การประเมินทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทำการประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

สำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดและวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) สำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ราคาประเมิน (ล้านบาท)*	ภาระ ผูกพัน	หมายเหตุ
<b>ทรัพย์สินได้กรรมสิทธิ์ของบริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)</b>						
1. เค.ซี.เลควิว รามคำแหง	หมู่บ้านจัดสรร	2-3-14.5	5.31	51.98 (A)	ไม่มี	
2. เค.ซี.กรีนคานแนล ประชาสำราญ	หมู่บ้านจัดสรร	38-3-55	75.62	92.10 (S) 90.048 (A)	จำนอง	
3. เค.ซี.วงแหวนรามอินทรา	หมู่บ้านจัดสรร	12-1-79.7	9.61	51.32 (A)	ไม่มี	
4. เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	หมู่บ้านจัดสรร	47-2-86.9	36.40	48.817 (A)	ไม่มี	
5. เค.ซี.คลัสเตอร์ นิมิตใหม่	หมู่บ้านจัดสรร	27-0-36.2	57.06	90.513 (A)	ไม่มี	
6. เค.ซี. คลัสเตอร์ รามอินทรา – ซาฟารี (โครงการ 7 เฟส 1 ) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนแลนด์ ลีฟวิ่ง เพลส)	หมู่บ้านจัดสรร	1-3-53.5	4.77	55.72 (A)	ไม่มี	
7. เค.ซี. คลัสเตอร์ รามอินทรา – ซาฟารี (โครงการ 7 เฟส 4 )	หมู่บ้านจัดสรร	10-0-36.5	11.90	72.64 (G)**	จำนอง	
8. ที่ดินในโครงการ เค.ซี.กรีนวิลล์ 2 มิตรไมตรี	ที่ดินรอการพัฒนา	83-2-71	98.63	100.43 (A)	จำนอง	
9. ที่ดินในโครงการ เค.ซี.การ์เด็นโฮม นิมิตใหม่ (ส่วนที่ 1 และ 2 )	ที่ดินรอการพัฒนา	84-1-46.7	104.53	293.809 (A) 245.13 (S)	จำนอง	
10. ที่ดินโครงการ เค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน D)	ที่ดินรอการพัฒนา	34-2-46	75.01	235.382 (A)	จำนอง	
11. ที่ดินโครงการ เค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน C)	หมู่บ้านจัดสรร	23-1-38	95.39	154.11 (A)	ไม่มี	
12. ที่ดินโครงการ เค.ซี. พาร์ควิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (โซน A, โซน C)	หมู่บ้านจัดสรร	15-1-50.8	13.60	52.47 (A)	ไม่มี	
13. ที่ดินโรจนะ จ.อยุธยา	ที่ดินรอการพัฒนา	13-0-0	13.00	13.00 (Si)	ไม่มี	

ชื่อ/สถานที่ตั้ง	ลักษณะโครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ราคาประเมิน (ล้านบาท)*	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
14. ที่ดินวงแหวน – อ่อนนุช	ที่ดินรอการพัฒนา	6-1-72	99.60	128.60 (S), 103.08 (A)	ไม่มี	
<b>ทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย (บจก.โมเดิร์น สตรีท)</b>						
1. ที่ดินทะเลสาบโครงการ เค.ซี.สุวินทวงศ์ 2	ที่ดินรอการพัฒนา	18-2-55	-	37.27 (G)**	ไม่มี	

หมายเหตุ : 1) มูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

2) ทรัพย์สินข้อ 1 - 12 แสดงสินค้าคงเหลือ ซึ่งประกอบด้วยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึง ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน อาคารสโมสร ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารงาน ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ดังนั้นจำนวน พื้นที่ มูลค่าทางบัญชี และ ราคาประเมิน ที่แสดงไว้เป็นจำนวนคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

2) \*มูลค่าตามบัญชีของโครงการร่วมทุน คำนวณจากเงินลงทุนที่บริษัท ใช้สร้างสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคไม่รวมมูลค่าที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทคู่สัญญาร่วมทุน

3) ราคาประเมิน (G) - ประเมินโดยกรมธนารักษ์ ; (A) - ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ จำกัด ; (S) - ประเมินโดยบริษัท ศศิกัด จำกัด ; (Si) - ประเมินโดยบริษัท

ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ; (W) - ประเมินโดยบริษัท เวิลด์ แวลูเอชั่น จำกัด

\*\*ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายนามผู้ประเมินทรัพย์สิน

บริษัท	ชื่อผู้ควบคุมการปฏิบัติงานหรือผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์
บริษัท ศศิกิจ จำกัด	นายทัศน เกิดเกียรติขจร	เพื่อสาธารณะ
บริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซ จำกัด	นายวิเศษ นัยตุม , นางสาวอรพร แสงเงิน	เพื่อสาธารณะ
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย	เพื่อสาธารณะ
บริษัท เวิลด์ แวลูเอชั่น จำกัด	นายยุทธพร อ่อนละมูล	เพื่อสาธารณะ

**4.2 สัญญาร่วมทุน**

ก่อนที่บริษัทฯ จะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ก่อนแล้ว และมีโครงการอยู่ในมือเป็นจำนวนมาก เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนและเป็นการแข่งขันระหว่าง บริษัทฯ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ กับกลุ่มบริษัทที่ดำเนินการอยู่เดิม จึงจำเป็นต้องนำธุรกรรมเข้ามาอยู่ภายใต้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นนโยบายของตลาดหลักทรัพย์ฯ เหตุผลที่ต้องทำสัญญาร่วมทุนมีดังนี้

1) บางโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรในนามบริษัทที่เกี่ยวข้องแล้ว และใบอนุญาตไม่สามารถโอนต่อไปให้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้

2) บางโครงการได้ดำเนินการพัฒนาไปแล้วบางส่วน หากโอนขายโครงการส่วนที่เหลือให้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะทำให้ต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และต้องขออนุญาตจัดสรรใหม่ ซึ่งจะทำให้เสียทั้งเวลา ค่าภาษี และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ต้นทุนประกอบกิจการจะสูงขึ้น

3) บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่มาก หากต้องโอนขายให้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) นอกจากจะเสียภาษี และค่าธรรมเนียมการโอนแล้ว ยังเป็นภาระให้บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ต้องจัดหาเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อมาซื้อที่ดินดังกล่าว การร่วมทุนในลักษณะนี้จึงเป็นการเกื้อหนุนที่ดี และสามารถพัฒนาโครงการได้ต่อเนื่อง

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 6 แห่งมีกำหนดระยะเวลาครั้งแรก 5 ปี บางโครงการมีที่ดินแปลงใหญ่และได้แบ่งการพัฒนาเป็นโซน สัญญาร่วมทุนจะทำเป็นโซน และสามารถต่อสัญญาได้ ตามสัญญาร่วมทุนดังกล่าว ได้กำหนดให้บริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นผู้จัดหาที่ดินให้กับโครงการส่วน บริษัทฯเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์และเมื่อสัญญาร่วมทุนสิ้นสุดลงและมีที่ดินบางแปลงที่ยังขายไม่หมดตามข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนบริษัทฯจะต้องรับซื้อที่ดินที่เหลือของโครงการทั้งหมดจากบริษัทร่วมทุนเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังคงเหลือโครงการร่วมทุนที่ยังดำเนินโครงการอยู่จำนวน 4 โครงการและเนื่องจากโครงการมีขนาดใหญ่ทำให้การดำเนินโครงการต้องใช้เวลาอันยาวนานไม่สามารถปิดโครงการได้ภายในกำหนดอายุสัญญาร่วมทุน บริษัทฯ และคู่สัญญาร่วมทุนจึงได้ตกลงขยายระยะเวลาแห่งสัญญาออกไป มีรายละเอียดดังนี้



โครงการ / บริษัทคู่สัญญา	สัญญาเริ่มต้น	สัญญาสิ้นสุด	ความคืบหน้า
1. เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา-ชาฟารี (โครงการ 7 เฟส 1) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนแลนด์ ลิฟวิ่ง เพลส)	1 มีนาคม 2548	31 มกราคม 2562	97.69%
2. เค.ซี.คลัสเตอร์ รามอินทรา-ชาฟารี (โครงการ 7 เฟส 4) (ร่วมทุนกับ บจก.กรีนพาร์คแลนด์)	1 สิงหาคม 2548	31 มกราคม 2562	91.88%
3. เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวน รามอินทรา (โครงการ 5) (ร่วมทุนกับ บจก.สามวาควัสดุ)	1 พฤษภาคม 2547	31 มกราคม 2562	99.59%
4. เค.ซี.คลัสเตอร์ วงแหวน รามอินทรา (โครงการ 6) (ร่วมทุนกับ บจก.สามวาควัสดุ)	23 กุมภาพันธ์ 2549	31 มกราคม 2562	99.38%

#### 4.3 สัญญาเช่าระยะยาว - สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่ของบริษัทฯ

ชื่อสัญญา “หนังสือเสนอพื้นที่เช่า” ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2559 ระหว่าง บริษัท ทนดาร์จ จำกัด (ผู้ให้เช่า) บริษัท เค.ซี.พรีฟอเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้พื้นที่เพื่อเป็นพื้นที่สำนักงาน เพื่อประกอบธุรกิจตาม ระบุในหนังสือรับรองบริษัทของผู้เช่า ซึ่งได้รับอนุมัติจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2559 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 มีเนื้อหาที่สำคัญดังนี้

1) บริษัทฯ ตกลงเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน อาคาร เลอคองคอร์ต ชั้นที่ 19 ห้องที่ 1901 ตั้งอยู่เลขที่ 202 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 558 ตารางเมตร

2) กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2559 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2562 อัตราค่าเช่าและค่าบริการตารางเมตรละ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รวม 306,900 บาท (สามแสนหกพันเก้าร้อยบาท) ต่อเดือน โดยแบ่งเป็น ค่าเช่าพื้นที่ (40%) คิดเป็นเงิน 122,760 บาท (หนึ่งแสนสองหมื่นสองพันเจ็ดร้อยหกสิบบาท) ต่อเดือน และค่าบริการ (60%) คิดเป็นเงิน 184,140 บาท (หนึ่งแสนแปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยสี่สิบบาท) ต่อเดือนไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3) ระยะเวลาในการตกแต่งพื้นที่ โดยปลอดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2559

บริษัทฯ ได้ใช้อาคารของบริษัทที่เกี่ยวข้องเป็นสำนักงาน เนื่องจากอาคารแห่งนี้ อยู่ในทำเลที่ดิน ติดสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน ห้วยขวาง ทำให้การเดินทาง ติดต่อประสานงานต่างๆ ทำได้สะดวกขึ้น ย่านรัชดา ห้วยขวางก็ถือเป็นโซนธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ทำให้ดึงดูดบุคลากรที่มีคุณภาพให้เข้ามาสู่บริษัทฯ ได้มากขึ้น ส่วนราคาค่าเช่าเมื่อเทียบกับบริเวณใกล้เคียงก็ยังถือว่าต่ำอยู่พอสมควร เนื่องจากไม่ใช่อาคารสร้างใหม่

**4.4 ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงานอื่น ๆ**

วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการต่างๆ รวม 10 โครงการ และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตและทรัพย์สินอื่นๆ รวมมูลค่าตามบัญชี รวมทั้งสิ้น 819.88 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินงาน**

ทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
ส่วนปรับปรุง	KC	0.92	ไม่มี
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือเครื่องใช้	KC	1.48	ไม่มี
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	KC	0.75	ไม่มี
ยานพาหนะ	KC	2.11	มี
<b>รวม</b>		<b>5.26</b>	

**4.5 นโยบายการลงทุนและการบริหารงานในบริษัทย่อย**

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ตามแต่ละประเภทของธุรกิจนั้นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาทถ้วน (ชำระแล้ว) โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.993 บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน บริษัทฯ มีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ ที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขยายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี 2562 บริษัทฯ มีแผนจะขยายธุรกิจของบริษัทย่อย แต่ไม่มีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ย่อยมีกรรมการ 3 คนดังต่อไปนี้

- 1) นายธณณ พรหมนุรักษ์
- 2) นายวีรณ มณีภาค
- 3) นางสาวอาทิภา ธนจิราวัฒน์

**5. ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ เป็นคู่ความหรือคู่กรณีในคดีดังต่อไปนี้

**5.1 คดีผิณฑชำระหนี้ตามตั๋วแลกเงินกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน โซลาริส จำกัด ในคดีแพ่งของศาลแพ่ง  
หมายเลขแดงที่ มย.119/2560 ระหว่างกองทุนเปิดโซลาริสตราสารหนี้พริวิเลจ 3 เอ็ม 4 ที่ 1 กับพวกรวม 5 คน  
โจทก์ กับ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำเลย**

กองทุนโซลาริสฯ ได้ยื่นฟ้องบริษัทฯ ต่อศาลแพ่ง ในข้อหา/ฐานความผิด ตั๋วเงิน (ตั๋วแลกเงิน), หนังสือรับสภาพหนี้, บังคับจำนอง และเรียกค่าเสียหาย จำนวนทุนทรัพย์ 365,618,264.84 บาท

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลได้มีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 136,894,748.84 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 130,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 1, ชำระเงินจำนวน 41,948,858.45 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 40,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 2, ชำระเงินจำนวน 41,833,789.95

บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 40,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 3, ชำระเงินจำนวน 52,220,319.63 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 50,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 4, ชำระเงินจำนวน 92,720,547.95 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 90,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 5 นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 16 มิถุนายน 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบถ้วนให้ยึดที่ดินตามโฉนดที่ดินที่มีคำสั่ง รวมทั้งทรัพย์สินอื่นของจำเลยออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ทั้งห้าจนครบ และให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งห้า โดยกำหนดค่าทนายความคนละ 20,000 บาท

### ศาลชั้นต้น

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลแพ่งได้มีคำพิพากษาให้จำเลยชำระเงินจำนวน 136,894,748.84 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 130,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 1, ชำระเงินจำนวน 41,948,858.45 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 40,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 2, ชำระเงินจำนวน 41,833,789.95 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 40,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 3, ชำระเงินจำนวน 52,220,319.63 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 50,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 4, ชำระเงินจำนวน 92,720,547.95 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 90,000,000 บาท แก่โจทก์ที่ 5 นับแต่วันถัดจากวันฟ้อง (วันที่ 16 มิถุนายน 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ หากไม่ชำระหรือชำระไม่ครบถ้วนให้ยึดที่ดินตามโฉนดที่ดินที่มีคำสั่ง รวมทั้งทรัพย์สินอื่นของจำเลยออกขายทอดตลาดนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์ทั้งห้าจนครบ และให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งห้า โดยกำหนดค่าทนายความคนละ 20,000 บาท

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2562 บริษัทฯ (จำเลย) ได้ดำเนินการยื่นคำอุทธรณ์เพื่อคัดค้านคำพิพากษาของศาลชั้นต้น พร้อมกับ ยื่นคำขอทุเลาการบังคับคดีไว้ต่อศาลเรียบร้อยแล้ว บัดนี้ศาลได้มีคำสั่งรับคำอุทธรณ์ของจำเลยแล้วและได้นำส่งอุทธรณ์คำพิพากษาและคำร้องขอทุเลาให้แกโจทก์แล้ว

### ศาลอุทธรณ์

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลแพ่งได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ โดยมีคำพิพากษาว่า “ศาลอุทธรณ์ตรวจสอบแล้ว ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่า โจทก์ทั้งห้าเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายประเภทกองทุนรวมตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้จดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในตราสารหนี้ ตราสารกึ่งหนี้กึ่งทุน ตราสารทางการเงิน และ/หรือหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยมีธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนโซลาริส จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการและเป็นผู้ชำระบัญชีของโจทก์ทั้งห้า จำเลยเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทมหาชนจำกัด เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อออก โอน และสลับหลังตั๋วเงินหรือตราสารที่เปลี่ยนมือได้ โจทก์ทั้งห้าเป็นผู้ลงทุนซื้อตั๋วแลกเงินของจำเลยจากบริษัทหลักทรัพย์รวม 5 ฉบับ โดยเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2559 จำเลยสั่งจ่ายตั๋วแลกเงินเลขที่ KC013/59 กำหนดชำระเงินวันที่ 15 ธันวาคม 2559 จำนวน 130,000,000.- บาท ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) และบริษัทดังกล่าวได้สลับหลังโอนขายและส่งมอบตั๋วแลกเงินดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่ 1 ตามตั๋วแลกเงินและใบยืนยันคำสั่งซื้อขายตั๋วแลกเงินเอกสารหมายเลข จ.22 ถึง จ.24 เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2559 จำเลยสั่งจ่ายตั๋วแลกเงิน KC 014/59 กำหนดชำระเงินวันที่ 5 มกราคม 2560 จำนวนเงิน 40,000,000.- บาท ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) และบริษัทดังกล่าวได้สลับหลังโอนขายและส่งมอบตั๋วแลกเงินดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่ 2 ตามตั๋วแลกเงินและใบยืนยันคำสั่งซื้อขายตั๋วเงินเอกสารหมายเลข จ.26 ถึง จ.28 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2559 จำเลยสั่งจ่ายตั๋วแลกเงินเลขที่ KC 016/59 กำหนดชำระเงินวันที่ 19 มกราคม 2560 จำนวนเงิน 40,000,000.- บาท ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) และบริษัทดังกล่าวได้สลับหลังโอนขายและส่งมอบตั๋วแลกเงินดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่ 3 ตามตั๋วแลกเงินและใบยืนยันคำสั่งซื้อขายตั๋วเงินเอกสารหมายเลข จ.30 ถึง จ.32 เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2559 จำเลยสั่งจ่ายตั๋วแลกเงินเลขที่ KC

017/59 กำหนดชำระเงินวันที่ 26 มกราคม 2560 จำนวนเงิน 50,000,000.- บาท ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทดังกล่าวได้สละหลักโอนขายและส่งมอบตัวแลกเงินดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่ 4 ตามตัวแลกเงินและใบยืนยันคำสั่งซื้อขายตัวเงินเอกสารหมายเลข 34 ถึง 36 และเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2559 จำเลยส่งจ่ายตัวแลกเงินเลขที่ KC 015/59 กำหนดชำระเงินวันที่ 5 เมษายน 2560 จำนวน 90,000,000.- บาท ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) และบริษัทดังกล่าวได้สละหลักโอนขายและส่งมอบตัวแลกเงินดังกล่าวให้แก่โจทก์ที่ 5 ตามตัวแลกเงินและใบยืนยันคำสั่งซื้อขายตัวเงินเอกสารหมายเลข 38 ถึง 40 จากนั้นในวันที่ 15 ธันวาคม 2559 จำเลย จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดเลขที่ 281087 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ พร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้แก่โจทก์ ทั้งห้าเป็นเงิน 350,000,000.- บาท ดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ 4 ต่อปี มีข้อตกลงว่าหากโจทก์บังคับจำนองเงินไม่พอชำระหนี้ ยินยอมชดใช้ส่วนที่ขาดจนกว่าจะครบ ตามหนังสือสัญญาจำนอง หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง และโฉนดที่ดิน เอกสารหมายเลข 42 ถึง 44 และในวันที่ 16 ธันวาคม 2559 จำเลยจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ที่ดินโฉนดเลขที่ 23536, 23537, 23548, 23565, 30749, 30761, 30775, 30792, 30807, 30809, 30812, 30814, 30821, 30825, 30827, 30828, 30837, 30841, 30855, 30892, 30894, 30908, 30910, 30911, 30912, 32540, 33875, 33877, 33915, 33916, 33917, 33926, 33928, 33929, 339330, 33931, 33932, 33933, 33934, 33935, 33936, 33937, 33941, 33952, 33958, 33961, 33962, 33966, 33967, 33968, 33969, 33970, 33971, 33972, 33973, 33974, 33989 และ 34850 ตำบลสามวาตะวันออก อำเภอเมืองมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไว้แก่โจทก์ทั้งห้าตามหนังสือสัญญา จำนองเพิ่มหลักทรัพย์และโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข 45 ถึง 103 ต่อมาในวันที่ 20 ธันวาคม 2559 จำเลยทำหนังสือรับ สภาพหนี้โดยยอมรับว่าเป็นหนี้โจทก์ทั้งห้าตามมูลหนี้ตัวแลกเงินแต่ละฉบับ และตกลงชำระต้นเงินพร้อมดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ตัวแลกเงินถึงกำหนดชำระเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จภายในวันที่ 10 เมษายน 2560 หากผิดนัดยินยอมเสียดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงินที่ค้างชำระนับแต่วันที่ผิดนัดเป็นต้นไป และจำเลยตกลงแก้ไขอัตรา ดอกเบี้ยตามหนังสือสัญญาจำนองและหนังสือจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นอัตรา ร้อยละ 15 ต่อปี ตามหนังสือรับสภาพหนี้ เอกสารหมายเลข 104 ต่อมาในวันที่ 29 ธันวาคม 2559 จำเลยตกลงแก้ไขอัตราดอกเบี้ยในสัญญาจำนองและสัญญาจำนอง เพิ่มหลักทรัพย์เป็นอัตรา ร้อยละ 15 ต่อปี ตามบันทึกข้อตกลงเรื่องแก้ไขหนี้กันเองเป็นประกันเอกสารหมายเลข 105 และ 106 เมื่อตัวแลกเงินแต่ละฉบับไปยื่นต่อจำเลยตามวิธีการเรียกให้ใช้เงิน แต่จำเลยไม่ชำระเงินให้แก่โจทก์ทั้งห้า โจทก์ทั้ง ห้าทวงถามให้จำเลยชำระหนี้และบอกกล่าวบังคับจำนองโดยชอบแล้ว"

คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของจำเลยตามอุทธรณ์ของจำเลยข้อแรกว่า โจทก์ทั้งห้ามีสิทธิติดดอกเบี้ยและ ค่าชดเชยส่วนลดจากจำเลยได้เพียงใด ในข้อนี้แม้ข้อเท็จจริงจะได้ความว่า ตัวแลกเงินตามฟ้องทั้งห้าฉบับมิได้ระบุเรื่องดอกเบี้ย ไว้ และอัตราดอกเบี้ยตามตัวเงินนั้นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 68 (2) ประกอบมาตรา 985 บัญญัติให้มี สิทธิไต่เบี่ยเอาดอกเบี้ยได้เพียงร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันถึงกำหนดก็ตาม แต่ปรากฏว่าเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2559 จำเลย ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดเลขที่ 281087 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ พร้อมสิ่ง ปลูกสร้างไว้แก่โจทก์ทั้งห้าเป็นเงิน 350,000,000.- บาท โดยยินยอมเสียดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ 4 ต่อปีตามหนังสือสัญญา จำนอง หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง และโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข 42 ถึง 44 ต่อมาในวันที่ 16 ธันวาคม 2559 จำเลยได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน ตำบลสามวาตะวันออก อำเภอมีนบุรี (เมือง) กรุงเทพมหานคร รวม 58 โฉนด ไว้แก่ โจทก์ทั้งห้าเพื่อเพิ่มหลักทรัพย์ ตามหนังสือสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์และโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข 45 ถึง 103 และ ในวันที่ 20 ธันวาคม 2559 จำเลยทำหนังสือรับสภาพหนี้ให้ไว้แก่โจทก์ทั้งห้าด้วย ตามหนังสือรับสภาพหนี้เอกสารหมายเลข 104 ซึ่งตามหนังสือ 350,000,000 บาท และตกลงจะชำระเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วัน ที่ตัวแลกเงินแต่ละฉบับถึงกำหนดชำระเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นภายใน 10 เมษายน 2560 กับมีข้อตกลงเพิ่มเติมว่า หากผิดนัดยอมเสียดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงินที่ค้างชำระนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไปและในวันที่ 29 ธันวาคม 2559 จำเลยตกลงทำบันทึกแก้ไขอัตราดอกเบี้ยในสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จากอัตรา ร้อยละ 4 ต่อปี เป็นอัตรา ร้อย 7.5 ต่อปี และกำหนดดอกเบี้ยอัตรา ร้อยละ 15 ต่อปี ตามบันทึกข้อตกลงเรื่องแก้ไขหนี้

อันจำนองเป็นประกันเอกสารหมาย จ.105 และ จ.106 เพื่อให้สอดคล้องกับหนังสือรับสภาพหนี้ เห็นว่า ข้อตกลงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในหนังสือรับสภาพหนี้ และในสัญญาจำนองรวมทั้งสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ดังกล่าวย่อมมีผลผูกพันจำเลยและใช้บังคับโดยชอบด้วยกฎหมาย โจทก์ทั้งห้าจึงมีสิทธิเรียกดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันครบกำหนดชำระเงินตามตั๋วแลกเงินแต่ละฉบับจนถึงวันที่ 10 เมษายน 2560 อันเป็นวันครบกำหนดชำระเงินตามหนังสือรับสภาพหนี้แต่เมื่อจำเลยไม่ชำระเงินตามตั๋วแลกเงินให้แก่โจทก์ทั้งห้าภายในกำหนดดังกล่าวและตกเป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้ จำเลยจึงต้องดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2560 อันเป็นวันผิดนัดเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ทั้งห้า ตามหนังสือรับสภาพหนี้เอกสารหมาย จ.104 ที่ทำไว้ แต่อย่างไรก็ตามศาลอุทธรณ์เห็นว่า ข้อตกลงในเรื่องอัตราดอกเบี้ยตามหนังสือรับสภาพหนี้ที่โจทก์ทั้งห้าเรียกดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี เมื่อจำเลยผิดนัดชำระหนี้ นั้นมีลักษณะเป็นเบี้ยปรับ หากสูงเกินส่วนศาลมีอำนาจลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 383 วรรคหนึ่ง เมื่อพิเคราะห์ถึงทางได้เสียทุกอย่างอันชอบด้วยกฎหมายของโจทก์ทั้งห้า ซึ่งเป็นเจ้าหนี้แล้วเห็นสมควรลดดอกเบี้ยดังกล่าวลงเหลืออัตราร้อยละ 8.5 ต่อปี สำหรับค่าชดเชยส่วนลดนั้น เนื่องจากจำเลยสละข้อต่อสู้ตามคำให้การในประเด็นนี้แล้ว ตามรายงานกระบวนการพิจารณาฉบับลงวันที่ 9 เมษายน 2561 จึงไม่เป็นประเด็นและถือเป็นข้อมิได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์ไม่รับวินิจฉัยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 225 วรรคหนึ่ง ที่ศาลชั้นต้นพิพากษามานั้น ศาลอุทธรณ์เห็นพ้องด้วยบางส่วน อุทธรณ์ของจำเลยฟังขึ้นบางส่วน มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของจำเลยอีกข้อหนึ่งว่า หนังสือรับสภาพหนี้ เอกสารหมาย จ.104 ใช้เป็นพยานหลักฐานได้หรือไม่ โดยจำเลยอุทธรณ์ว่า หนังสือรับสภาพหนี้เอกสารหมาย จ.104 ปิดอากรแสตมป์ไม่ครบถ้วน จึงไม่อาจใช้เป็นพยานหลักฐานในคดีนี้ได้ เห็นว่า ตามคำให้การของจำเลยรับว่าจำเลยทำหนังสือรับสภาพหนี้ตามเอกสารหมาย จ.104 ให้ไว้แก่โจทก์ทั้งห้าจริง ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า จำเลยเป็นหนี้โจทก์ทั้งห้าตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับสภาพหนี้ดังกล่าว เอกสารซึ่งเป็นหนังสือรับสภาพหนี้นี้ย่อมไม่จำเป็นต้องอ้างมาเป็นพยานหลักฐานอีก ดังนั้น หนังสือรับสภาพหนี้จะปิดอากรแสตมป์ครบถ้วนหรือไม่ จึงไม่มีผลเปลี่ยนแปลงข้อเท็จจริงที่รับฟังได้ยุติแล้วอุทธรณ์ข้อนี้ของจำเลยฟังไม่ขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยชำระดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ 8.5 ต่อปี ของต้นเงินตามตั๋วแลกเงินแต่ละฉบับนับแต่วันที่ 11 เมษายน 2560 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ทั้งห้า ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้ก็แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัท ฯ ได้มีการยื่นคำร้องคำฎีกาและคำร้องขอให้ศาลฎีกาพิจารณาอนุญาตให้ฎีกา

#### ส่วนการบังคับคดีของโจทก์ ( กองทุน ฯ )

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 โจทก์ (กองทุนฯ) ได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีแพ่ง กรุงเทพมหานคร 1 และ 3 ดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์สินของจำเลย (บริษัท เค.ซี.ฯ) คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 2810187 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ และโฉนดที่ดินเลขที่ 23536, 23537, 23548, 23565, 30749, 30761, 30775, 30792, 30807, 30809, 30812, 30814, 30821, 30825, 30827, 30828, 30837, 30841, 30855, 30892, 30894, 30908, 30910, 30911, 30912, 32540, 33875, 33877, 33915, 33916, 33917, 33926, 33928, 33929, 339330, 33931, 33932, 33933, 33934, 33935, 33936, 33937, 33941, 33952, 33958, 33961, 33962, 33966, 33967, 33968, 33969, 33970, 33971, 33972, 33973, 33974, 33989 และ 34850 ตำบลสามวาตะวันออก อำเภอเมืองมีนบุรี กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำมาประกาศขายทอดตลาด นำเงินมาชำระหนี้ให้แก่โจทก์ต่อไป

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้รับหมายประกาศขายทอดตลาด จากเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 3 โดยแจ้งกำหนดวันประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลย (บริษัทฯ) โดยมีรายละเอียดประกาศขายทอดตลาดดังนี้

1. ที่ดิน มีนบุรีฯ จำนวน 58 แปลง กองทุนฯ (โจทก์) มีการนำยึดทรัพย์สินที่ดิน ณ สำนักงานบังคับคดีแพ่ง กรุงเทพมหานคร 3 ซึ่งทรัพย์สินที่ทำการขายทอดตลาด อยู่ใน Lot มีน 48/62 ชุด ฝาย 4 ลำดับที่ 76 โดยกำหนดเวลาประกาศขายทอดตลาด ดังนี้

- นัดที่ 1 วันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 เวลา 9.00 น.
- นัดที่ 2 วันที่ 17 ธันวาคม 2562 เวลา 9.00 น.
- นัดที่ 3 วันที่ 7 มกราคม 2563 เวลา 9.00 น.
- นัดที่ 4 วันที่ 28 มกราคม 2563 เวลา 9.00 น.

บริษัทฯ ขอรายงานการประกาศขายทอดตลาดทรัพย์สินแต่ละนัด ดังนี้

- นัดที่ 1 ในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 เวลา 9.00 น. สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 3 (มีนบุรี) ได้ประกาศงดการขายทอดตลาด เนื่องจากในนัดนี้ได้มีการปิดหมายประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีปิดหมายโดยมิชอบ ซึ่งตามกฎหมายจะต้องมีการปิดหมาย ณ ภูมิลำเนาของจำเลยไม่น้อยกว่า 22 วัน ปรากฏว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีนำปิดหมายเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2562 จึงถือว่าเป็นการปิดหมายโดยมิชอบ

- นัดที่ 2 ในวันที่ 17 ธันวาคม 2562 เวลา 9.00 น. สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 3 ได้มีการประกาศขายทอดตลาดครั้งที่หนึ่ง โดยประกาศขายในราคาหนึ่งร้อยเปอร์เซ็นต์ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี ปรากฏว่าไม่มีผู้ใดเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน

- นัดที่ 3 ในวันที่ 7 มกราคม 2563 เวลา 9.00 น.สำนักงานบังคับคดีคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 3 ได้มีการประกาศขายทอดตลาดครั้งที่สอง โดยประกาศขายในราคาเก้าสิบเปอร์เซ็นต์ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี ปรากฏว่าไม่มีผู้ใดเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน

- นัดที่ 4 ในวันที่ 28 มกราคม 2563 เวลา 9.00 น. สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 3 (มีนบุรี) ได้มีการประกาศขายทอดตลาดครั้งที่สาม โดยประกาศขายในราคาแปดสิบเปอร์เซ็นต์ของราคาประเมินเจ้าพนักงานบังคับคดี ปรากฏว่ามีผู้เข้าประมูลที่ดินจำนวน 3 แปลง ดังรายละเอียดต่อไปนี้ คือ

1. แปลงที่ 38 ที่ดินโฉนดเลขที่ 33958 เลขที่ดิน 153 หน้าสำรวจ 3681

ตำบลสามวาตะวันออก อำเภอมีนบุรี (เมือง) เนื้อที่ 3 งาน 12 ตารางวา มีผู้เข้าประมูลในราคา 3,370,000.- บาท (สามล้านสามแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)

2. แปลงที่ 50 ที่ดินโฉนดเลขที่ 33932 เลขที่ดิน 213 หน้าสำรวจ 3790 ตำบลสามวาตะวันออก อำเภอมีนบุรี (เมือง) เนื้อที่ 1 งาน 81 ตารางวา

3. แปลงที่ 51 ที่ดินโฉนดเลขที่ 33933 เลขที่ดิน 214 หน้าสำรวจ 3791 ตำบลสามวาตะวันออก อำเภอมีนบุรี (เมือง) เนื้อที่ 3 งาน 12 ตารางวา

**หมายเหตุ** สำหรับที่ดินแปลงที่ 50 และ 51 เป็นการขายรวมแปลง โดยที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว ราคาประเมินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี 5,244,750.- บาท (ห้าล้านสองแสนสี่หมื่นสี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) มีผู้เข้าประมูลในราคา 4,200,000.- บาท (สี่ล้านสองแสนบาทถ้วน) และราคาขายรวมการขายทั้งสามแปลงเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 7,570,000.- บาท (เจ็ดล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) เมื่อครบกำหนดตามประกาศขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีฯ นัดที่ 1 ถึงนัดที่ 4 แล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีสำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 3 จะดำเนินการประกาศขายทอดตลาดครั้งใหม่โดยจะมีหมายแจ้งให้โจทก์และจำเลยทราบต่อไป

**2. สำหรับที่ดินแพรรษา สมุทรปราการ จำนวน 1 แปลง** กองทุนฯ (โจทก์) ได้ดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์สินไว้ ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ

จากการสอบถามความคืบหน้าคดี เจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการได้ประเมินราคาทรัพย์สินในจำนวนเงิน 359,968,000.- บาท (สามร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนหกหมื่นแปดพันบาทถ้วน) เนื่องจากทรัพย์สินมีราคาสูงเจ้าพนักงานบังคับคดีฯ จึงส่งเรื่องให้กรมบังคับคดีทำการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่

บัดนี้คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินกรมบังคับคดีได้ประเมินราคาที่ดินเป็นจำนวนเงิน 380,765,000.- บาท (สามร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนหกหมื่นห้าพันบาทถ้วน) และขณะนี้อยู่ระหว่างเจ้าพนักงานบังคับคดีฯ จัดทำหมายประกาศขายทอดตลาดเพื่อแจ้งให้แกโจทก์และจำเลยทราบต่อไป

**หมายเหตุ** บริษัทฯ (จำเลย) ได้มีการตั้งค่างานในงบการเงินของบริษัทฯ ไปทั้งหมดแล้ว

**5.2 คดีฟ้องเรียกค่าเสียหายจากอดีตกรรมการและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการร่วมกันทุจริตยักยอกเงินจากการขาย ตัวแลกเงินในคดีแพ่งของศาลจังหวัดมีนบุรี หมายเลขดำ พ.586/2560 ระหว่าง บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โจทก์ กับนายสรชัย อินทรอักษร ที่ 1 กับพวกรวม 3 คน จำเลย**

บริษัทฯ ได้ดำเนินคดีกับอดีตกรรมการและบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องต่อศาลจังหวัดมีนบุรี คดีหมายเลขดำ พ.586/2560 คดีหมายเลขแดงที่ พ.1988/2561 ระหว่าง บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โจทก์ กับนายสรชัย อินทรอักษร ที่ 1, นายกฤติภัทรหรือ ภัทรภพ อิทธิสัญญากร ที่ 2, นายเทพทิวา บุตรพรม ที่ 3 ขอให้/ฐานความผิด ผิดสัญญา, ละเมิด, เรียกค่าเสียหาย จำนวนทุนทรัพย์ 514,409,394.87 บาท คดีได้มีการสืบพยานโจทก์และพยานจำเลยเสร็จเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาว่าให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 ร่วมกันชำระเงิน 414,483,630.46 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของ ต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 5 เมษายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และให้จำเลยที่ 3 ร่วมรับผิดชอบ ชำระเงิน 393,136,451.43 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินดังกล่าว นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสามร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนด ค่าทนายความ 80,000 บาท ค่าขออื่นให้ยก

วันที่ 21 มีนาคม 2562 บริษัทฯ (โจทก์) ได้ยื่นคำอุทธรณ์ในส่วนค่าเสียหายโดยตรงฯ ที่ศาลยกฟ้อง จำนวนทุนทรัพย์ 55,922,623.-บาท

วันที่ 10 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ ได้นำหมายคำบังคับเพื่อให้จำเลยทั้งสามปฏิบัติตามคำพิพากษาต่อไป บัดนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

หนึ่งในส่วนจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 3 อยู่ระหว่างการสืบพยานของจำเลย เพื่อดำเนินการบังคับคดีต่อไป  
**หมายเหตุ** จากการตรวจสอบเอกสารเกี่ยวกับการจำหน่ายหุ้น ทางบริษัทฯ ตรวจสอบพบว่า นายภัทรภพ หรือนายกฤติภัทร อิทธิสัญญากร ได้จำหน่ายไว้กับบุคคลดังต่อไปนี้ คือ

1. นางสาวมณีนรัตน์ สุตะบุตร เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน 3 1017 00477 98 0  
ที่อยู่เลขที่ 12 ซอยวิภาวดีรังสิต แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
2. นางวรรณิ ตรีโลจน์วงศ์ เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน 3 1001 00637 26 8  
ที่อยู่เลขที่ 626/16 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร 10160
3. นางศิริเพ็ญ รักเดช เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน 3 1002 02552 78 4  
ที่อยู่เลขที่ 6/1 หมู่ 3 ตำบลไทรมา อำเภอมะนัง จังหวัดน่าน 55100
4. นางสาวจอมขวัญ ยุทธพการ เลขที่บัตรประจำตัวประชาชน 3 1015 00944 64 9  
ที่อยู่เลขที่ 225 ถนนเจริญนคร แขวงสำเหร่ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร 10600

เนื่องจากการตรวจสอบของผู้รับจำหน่ายที่กล่าวมาข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ตรวจสอบแล้วพบว่าบุคคลดังกล่าวไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับคณะกรรมการของบริษัทแต่อย่างใด

**5.3 คดีคุณสุจิตราฟ้องเรียกค่าเสียหาย ในกรณีผิดสัญญา ตัวแลกเงิน และจำนอง**

เนื่องด้วยทางคุณสุจิตรา ได้ยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งคดีหมายเลขดำที่ พ.847/2562 (หมายเลขคดีเดิม ผบ.5037/2561) ระหว่างนางสาวสุจิตรา ชุณหวิธฤทธิ โดยนายอัมรินทร์ ขวัญดี ผู้รับมอบอำนาจ โจทก์ กับ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จำเลย เรื่องผิดสัญญา ตัวแลกเงิน เรียกค่าเสียหาย และจำนอง จำนวนทุนทรัพย์ 20,447,068.- บาท (ยี่สิบสี่แสนสี่หมื่นเจ็ดพันหกสิบแปดบาทถ้วน) ณ วันฟ้องวันที่ 1 ตุลาคม 2561

ศาลมีกำหนดนัดเพื่อการไต่ถามให้การ และสืบพยาน ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 เวลา 09.00 น.

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 ทนายความได้ยื่นคำร้องขอให้วินิจฉัยว่า คดีนี้เป็นคดีผู้บริโภคหรือไม่ ศาลเห็นสมควรให้รวบรวมถ้อยคำสำนวนส่งให้ประธานศาลอุทธรณ์วินิจฉัยคดีเป็นคดีผู้บริโภคหรือไม่ ตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. 2551 และให้เลื่อนไปนัดฟังคำวินิจฉัยของประธานศาลอุทธรณ์ในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ทนายความได้เข้ารับฟังคำวินิจฉัยของศาลอุทธรณ์ โดยศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าคดีนี้ถือว่าไม่เป็นคดีผู้บริโภค และศาลได้มีคำสั่งให้ฝ่ายโจทก์นำเงินค่าธรรมเนียมมาวางศาล และทางฝ่ายโจทก์ได้ยื่นขออนุญาตนำค่าธรรมเนียมมาวางศาลภายใน 15 วัน และได้มีคำสั่งจำหน่ายคดีนี้ออกจากคดีผู้บริโภค และให้นำเข้าสู่ระบบคดีแพ่งสามัญ

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2562 ศาลได้กำหนดชี้สองสถาน คู่ความแถลงต่อศาลประสงค์เจรจา และคดีมีทางตกลงกันได้ ศาลส่งศูนย์ไกลเกลี่ย โดยนัดไกลเกลี่ยวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 (โดยทางทนายฝ่ายโจทก์เสนอนำทรัพย์สินจำนองที่ดินชวาระหนึ่งแก่โจทก์ โดยให้โจทก์ชำระค่าส่วนต่างที่ดินกับหนี้ค้างชำระคืนแก่จำเลย จำนวนเงินโดยประมาณ 5,000,000 บาท) และศาลได้กำหนดนัดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลย ในวันที่ 23 กรกฎาคม 2562

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ โดยคุณดุสิต ตันติพงศ์อำภา ผู้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทนได้เข้าเจรจาไกลเกลี่ยข้อพิพาทเพื่อทำสัญญาประนีประนอมยอมความครั้งที่ 1

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ โดยคุณดุสิต ตันติพงศ์อำภา ผู้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทนได้เข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลได้โปรดมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยตกชำระเป็นงวดๆ ซึ่งในงวดแรกจำเลยขอผ่อนชำระเดือนละไม่น้อยกว่า 500,000.- บาท และในปีที่ 2 ขอผ่อนชำระไม่น้อยกว่า 100,000.- บาท เริ่มผ่อนชำระงวดแรกในวันที่ 1/8/2562 และงวดต่อไปชำระทุกวันที่ 1 ของเดือนถัดไปทุกเดือนจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ทั้งนี้จำเลยจะชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 24 งวด และโจทก์ยินยอมให้จำเลยผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอกและคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ ได้มีการนำเช็คจำนวน 500,000.- บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) เข้าชำระหนี้งวดแรกให้แก่โจทก์

#### **5.4 คดีศาลออกหมายเรียกให้เข้าเป็นจำเลยร่วมในคดี บริษัท พาร์คบิซ รีสอร์ท จำกัด**

ศาลแพ่ง หมายเลขดำที่ 1927/2547 แดงที่ 1531/2553 บริษัท พาร์คบิซ รีสอร์ท จำกัด โจทก์ยื่นคำร้องเรียกบริษัทฯ เข้าเป็นจำเลยร่วมตามที่ โจทก์ บริษัท พาร์คบิซ รีสอร์ท จำกัด ที่ 1 กับพวกรวม 2 คน ยื่นคำร้องขอขอให้เรียกบุคคลภายนอกเข้ามาเป็นคู่ความร่วม เนื่องจากโจทก์ขอแก้ไขเพิ่มเติมคำฟ้อง ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 57(3) โดยขอให้ศาลเรียกบริษัท โมเดอร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือ บริษัท โมเดอร์นโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มาเป็นจำเลยร่วมในข้อหาหรือฐานความผิด เรียกที่ดินคืน จำนวนทุนทรัพย์ 452,000,000.- บาท เพื่อร่วมกันรับผิดชอบโจทก์

โดยในคดีนี้โจทก์ยื่นฟ้องคดีใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินคืน และมีคำขอท้ายฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินพิพาท และให้ดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 7 โฉนดหรือตามที่แบ่งแยกใหม่เป็น 9 โฉนดกลับคืนให้แก่โจทก์ หรือให้ชดเชยค่าเสียหาย

คดีนี้ศาลได้มีการนัดพร้อมเพื่อกำหนดแนวทางในการดำเนินกระบวนการพิจารณาเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 เวลา 10.00 น. โดยทางบริษัทฯ ได้มีการมอบหมายทนายความยื่นคำร้องคัดค้านขอหมายเรียกเข้ามาเป็นจำเลยร่วมของโจทก์ที่ 1



เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 ทนายความเข้ายื่นคำร้องขอเลื่อนนัดและขอขยายระยะเวลายื่นคำคัดค้านคำร้องขอให้เรียกจำเลยร่วมเข้าเป็นคู่ความ ศาลอนุญาตให้เลื่อนไปนัดพร้อมเพื่อกำหนดแนวทางในคดีต่อเนื่องในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 เวลา 10.00 น.

คดีนี้ศาลได้นัดสืบพยานโจทก์ในวันที่ 5 และ 6 พฤศจิกายน 2562 และนัดสืบพยานจำเลย - จำเลยร่วมในวันที่ 7-8, 12-15, 19-21 และวันที่ 26 พฤศจิกายน 2562 นัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 24 มกราคม 2563

เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562 ทนายโจทก์ที่ 1 ยื่นคำร้องขอเลื่อนคดี และขอให้เรียกธนาคารผู้รับจำนองทั้งสามแห่งที่มีการนำทรัพย์สินที่ดินที่พิพาทไปจดทะเบียนจำนอง โดยศาลพิเคราะห์แล้วเห็นสมควรให้ยกเลิกนัดวันที่ 6 ถึงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 และนัดฟังคำสั่งหรือสืบพยานโจทก์ต่อไปในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ศาลตรวจสำนวนและประชุมปรึกษาแล้วเห็นว่า ตามที่โจทก์ยื่นคำฟ้องคดีนี้ เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2547 นั้น ฟ้องโจทก์ดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายอันมีผลทำให้โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ ดังนั้น การดำเนินกระบวนการพิจารณาหลังจากที่ศาลมีคำสั่งรับคำฟ้องคดีนี้จึงเป็นการดำเนินการกระบวนการพิจารณาที่ผิดระเบียบ ศาลจึงเห็นสมควรมีคำสั่งให้เพิกถอนการพิจารณาคดีที่ผิดระเบียบนับแต่วันถัดจากวันที่ศาลมีคำสั่งรับฟ้องคดีนี้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งและเมื่อศาลตรวจคำฟ้องแล้วเห็นว่าคดีพอวินิจฉัยได้โดยไม่ต้องสืบพยานโจทก์ที่ 1 และจำเลยร่วมทั้งหก จึงให้งดสืบพยานโจทก์ที่ 1, จำเลย และจำเลยร่วมทั้งหก

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	KC
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรและที่ดินพร้อมขาย
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001133
ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	:	202 อาคารเลอคองคอร์ด ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1901 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	:	1,100,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยล้านบาทถ้วน)
ทุนชำระแล้ว	:	875,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
โทรศัพท์	:	+66 (0) 2276-5924
โทรสาร	:	+66 (0) 2276-5924
Homepage	:	www.kcproperty.co.th

### ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านจัดสรรและที่ดินพร้อมขาย
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105547043485
ที่ตั้งสำนักงานแห่งใหญ่	:	202 อาคารเลอคองคอร์ด ชั้น 19 ห้องเลขที่ 1901 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทุนจดทะเบียน	:	30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)
ทุนชำระแล้ว	:	30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน)

โทรศัพท์ : +66 (0) 2276-5924

โทรสาร : +66 (0) 2276-5924

### ข้อมูลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ +66 (0) 2009 9000

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต : บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด  
เลขที่ 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย  
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10400  
โทร +66 (0) 2259-5300

ชื่อผู้สอบบัญชี

1. นายณพฤกษ์ พิษณุวงศ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7764
2. นางสาวสุวิมล กฤตยาเกียรติ์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 2982
3. นางสาวสมจินตนา พลหิรัญรัตน์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5599