

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ / สอบทานแล้ว)



รายงานการสอบทานงบการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ ของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับงบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่องบการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยมิได้เป็นเงื่อนไขต่อข้อสรุปในการให้ความเชื่อมั่น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30.2 และ 30.3 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกูล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5128

วันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

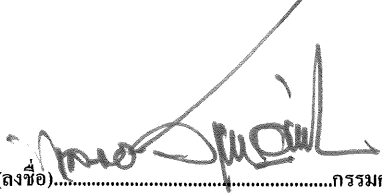
งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

หน่วย : บาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	105,275,195.37	149,009,219.70	11,369,292.25	55,163,330.55
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	3,735,298.85	803,801.54	3,735,298.85	803,801.54
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน	9	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10	136,621,362.61	136,451,957.41	136,621,362.61	136,451,957.41
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		17,354,843.68	17,391,337.69	17,354,843.68	17,391,337.69
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	11	257,519,341.23	257,519,341.23	257,519,341.23	257,519,341.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		520,506,041.74	561,175,657.57	426,600,138.62	467,329,768.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	29.2, 30.4.1	45,543,883.52	31,829,406.64	45,543,883.52	31,829,406.64
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	29,999,980.00	29,999,980.00
ที่ดินรอการพัฒนา	13	121,687,058.03	121,687,058.03	121,687,058.03	121,687,058.03
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	302,480,916.47	290,691,850.07	302,480,916.47	290,691,850.07
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	15	2,967,426.92	3,275,453.23	2,967,426.92	3,275,453.23
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	16	892,872.14	939,106.91	892,872.14	939,106.91
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	20,581,958.39	19,503,924.73	20,581,958.39	19,503,924.73
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		20,696,817.86	20,602,517.75	20,693,471.72	20,538,657.64
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		514,850,933.33	488,529,317.36	544,847,567.19	518,465,437.25
รวมสินทรัพย์		1,035,356,975.07	1,049,704,974.93	971,447,705.81	985,795,205.67

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)




(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิณฑุณี จันทรทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

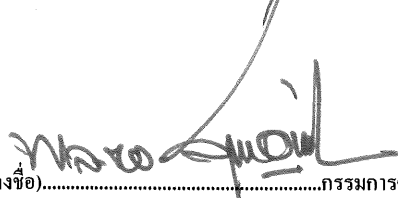
งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	40,513,058.19	41,900,803.01	40,395,458.19
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน		2,391,891.91	3,088,464.55	2,391,891.91
หนี้สินคิคนัดชำระ	20	558,830,834.15	551,433,976.23	558,830,834.15
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	21	2,305,735.66	2,275,735.75	2,305,735.66
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		4,076,910.75	3,887,143.04	4,074,510.75
รวมหนี้สินหมุนเวียน		608,118,430.66	602,586,122.58	607,998,430.66
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	67,818,004.69	68,405,811.34	67,818,004.69
ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	7,180,635.64	6,930,829.84	7,180,635.64
ประมาณการหนี้สินคดีความ	30.4	30,000,000.00	-	30,000,000.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		10,332,090.51	10,239,163.18	10,332,090.51
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		115,330,730.84	85,575,804.36	115,330,730.84
รวมหนี้สิน		723,449,161.50	688,161,926.94	688,081,926.94

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


 (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)




 (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/ สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 9,756,547,318 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	24.2	6,829,583,122.60	6,829,583,122.60	6,829,583,122.60	6,829,583,122.60
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 4,548,172,413 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	24.2	3,183,720,689.10	3,183,720,689.10	3,183,720,689.10	3,183,720,689.10
ส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	24.2	(1,822,691,440.42)	(1,822,691,440.42)	(1,822,691,440.42)	(1,822,691,440.42)
กำไร(ขาดทุน)สะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร		(1,049,121,435.11)	(999,486,200.69)	(1,112,910,704.37)	(1,063,315,969.95)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		311,907,813.57	361,543,047.99	248,118,544.31	297,713,278.73
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,035,356,975.07	1,049,704,974.93	971,447,705.81	985,795,205.67

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิฑุณท์ จันทระทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
รายได้จากการขาย	20,304,204.26	45,716,284.07	20,304,204.26	45,716,284.07
ต้นทุนขาย	(13,277,293.33)	(30,595,908.50)	(13,277,293.33)	(30,595,908.50)
กำไรขั้นต้น	7,026,910.93	15,120,375.57	7,026,910.93	15,120,375.57
รายได้อื่น :				
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	205,222.02	386,906.03	205,222.02	386,906.03
รายได้อื่น	2,036,584.58	1,562,621.84	2,036,584.58	1,562,621.84
รวมรายได้อื่น	2,241,806.60	1,949,527.87	2,241,806.60	1,949,527.87
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(2,030,470.41)	(3,062,882.43)	(2,030,470.41)	(3,062,882.43)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(19,476,623.62)	(17,610,103.24)	(19,436,123.62)	(17,568,892.24)
ค่าใช้จ่ายอื่น :				
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	30.4	(30,000,000.00)	(30,000,000.00)	-
โอนกลับค่าเผื่อการค้าขายค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	1,384,731.19	-	1,384,731.19
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(42,238,376.50)	(2,218,351.04)	(42,197,876.50)	(2,177,140.04)
ต้นทุนทางการเงิน	(7,396,857.92)	(7,336,869.17)	(7,396,857.92)	(7,336,869.17)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(49,635,234.42)	(9,555,220.21)	(49,594,734.42)	(9,514,009.21)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	18	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(49,635,234.42)	(9,555,220.21)	(49,594,734.42)	(9,514,009.21)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(49,635,234.42)	(9,555,220.21)	(49,594,734.42)	(9,514,009.21)
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(49,635,234.42)	(9,555,220.21)	(49,594,734.42)	(9,514,009.21)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(49,635,234.42)	(9,555,220.21)	(49,594,734.42)	(9,514,009.21)
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(49,635,234.42)	(9,555,220.21)	(49,594,734.42)	(9,514,009.21)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(49,635,234.42)	(9,555,220.21)	(49,594,734.42)	(9,514,009.21)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนหักขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.01)	(0.00)	(0.01)	(0.00)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)

KC

PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิฑุณท์ จันทรทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
			ทุนสำรองตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,529,475,230.80	(1,280,602,346.40)	-	(933,678,638.08)	315,194,246.32
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดสามเดือน	-	-	-	(9,555,220.21)	(9,555,220.21)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(9,555,220.21)	(9,555,220.21)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	2,529,475,230.80	(1,280,602,346.40)	-	(943,233,858.29)	305,639,026.11
เพิ่มทุนระหว่างปี	24.2	654,245,458.30	-	-	112,156,364.28
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดเก้าเดือน	-	-	-	(56,252,342.40)	(56,252,342.40)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(56,252,342.40)	(56,252,342.40)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(999,486,200.69)	361,543,047.99
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(999,486,200.69)	361,543,047.99
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดสามเดือน	-	-	-	(49,635,234.42)	(49,635,234.42)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(49,635,234.42)	(49,635,234.42)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(1,049,121,435.11)	311,907,813.57

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิฑุณท์ จันทรัตน์)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ค่า)กว่ามูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม จัดสรรแล้ว ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	
หมายเหตุ					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,529,475,230.80	(1,280,602,346.40)	-	(997,416,510.10)	251,456,374.30
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดสามเดือน	-	-	-	(9,514,009.21)	(9,514,009.21)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(9,514,009.21)	(9,514,009.21)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	2,529,475,230.80	(1,280,602,346.40)	-	(1,006,930,519.31)	241,942,365.09
เพิ่มทุนระหว่างปี	24.2	654,245,458.30	-	-	112,156,364.28
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดเก้าเดือน	-	-	-	(56,385,450.64)	(56,385,450.64)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(56,385,450.64)	(56,385,450.64)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(1,063,315,969.95)	297,713,278.73
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(1,063,315,969.95)	297,713,278.73
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดสามเดือน	-	-	-	(49,594,734.42)	(49,594,734.42)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(49,594,734.42)	(49,594,734.42)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(1,112,910,704.37)	248,118,544.31

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพัทน์ จันทร์ทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(49,635,234.42)	(9,555,220.21)	(49,594,734.42)	(9,514,009.21)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย	362,217.48	793,715.45	362,217.48	793,715.45
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์	(205,222.02)	(386,906.03)	(205,222.02)	(386,906.03)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	1,361,931.19	-	1,361,931.19
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (โอนกลับ)	-	(1,384,731.19)	-	(1,384,731.19)
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	231,304.41	330,528.09	231,304.41	330,528.09
โอนกลับประมาณการค่าซ่อม โครงการร่วมทุน	-	(987,668.00)	-	(987,668.00)
รายได้อื่นๆ	-	494,554.26	-	494,554.26
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	7,396,857.92	7,336,869.17	7,396,857.92	7,336,869.17
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(11,850,076.63)	(1,996,927.27)	(11,809,576.63)	(1,955,716.27)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(150,903.81)	18,112,019.27	(150,903.81)	18,112,019.27
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(2,931,497.31)	(3,491,854.60)	(2,931,497.31)	(3,491,854.60)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	36,494.01	(65,579.34)	36,494.01	(65,579.34)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	108,650.65	429,256.35	108,650.65	429,256.35
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(1,387,744.82)	3,961,245.89	(1,425,344.82)	3,920,334.89
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(696,572.64)	(17,133.47)	(696,572.64)	(17,133.47)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	189,767.71	370,949.31	187,367.71	370,949.31
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	92,927.33	118,923.12	92,927.33	118,923.12
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(16,588,955.51)	17,420,899.26	(16,588,455.51)	17,421,199.26
จ่ายภาษีเงินได้	(263,464.73)	(510,328.96)	(263,464.73)	(510,328.96)
รับคืนภาษีเงินได้	60,513.97	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(16,791,906.27)	16,910,570.30	(16,851,920.24)	16,910,870.30

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
KC PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

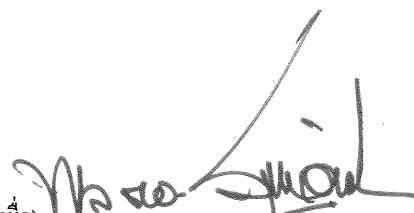
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(13,714,476.88)	(16,388.19)	(13,714,476.88)	(16,388.19)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	299,065.42	386,914.03	299,065.42	386,914.03
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,926,120.09)	-	(10,926,120.09)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(101,799.80)	(22,679,053.57)	(101,799.80)	(22,679,053.57)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(998,786.71)	-	(998,786.71)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(25,442,118.06)	(22,308,527.73)	(25,442,118.06)	(22,308,527.73)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,500,000.00)	(125,065.27)	(1,500,000.00)	(125,065.27)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	(1,252.73)	-	(1,252.73)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,500,000.00)	(126,318.00)	(1,500,000.00)	(126,318.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(43,734,024.33)	(5,524,275.43)	(43,794,038.30)	(5,523,975.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	149,009,219.70	146,285,811.80	55,163,330.55	52,528,453.75
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	105,275,195.37	140,761,536.37	11,369,292.25	47,004,478.32

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)




(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพุดน์ จันทรัตน์)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ที่อยู่จดทะเบียนของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 410/125-126 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

บริษัทประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ นายสันติ ปิยะทัต คิดเป็นร้อยละ 14.15

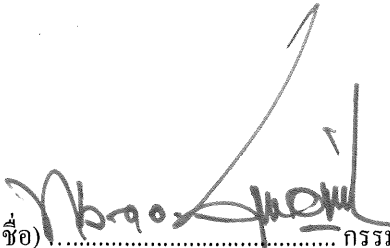
2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ลงวันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ. 2560 เรื่อง การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 โดยรูปแบบการนำเสนองบการเงินไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2566 เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566

งบการเงินของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงินยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัท


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)




(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก. ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ที่มีอำนาจควบคุม
- ข. การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
- ค. งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม
- ง. งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท (ร้อยละ)		ประเภทธุรกิจ
	2567	2566	

บริษัทย่อยที่ถือหุ้น โดยบริษัท โดยตรง

บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
-----------------------------	-------	-------	----------------------

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัททั้งการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่ที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุม ในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิภุณท์ จันทรทัต)

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

4.2.1 การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน หรือผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

4.2.2 การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้นหรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้ เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้อาเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(ลงชื่อ)

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)



บริษัท เค.บี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

KC PROPERTY PUBLIC COMPANY LTD.

(ลงชื่อ)

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรพัต)

4.2.3 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน ข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

4.2.4 การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

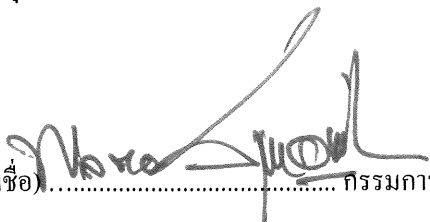
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี)

ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนงานก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.4 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นที่ดินที่กรมบังคับคดีบังคับขายทอดตลาด แสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน บริษัทจะพิจารณามูลค่าของเงินลงทุนหากมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจด้อยค่า

4.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยังไม่ได้ขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรและจะพัฒนาต่อไปในอนาคต หรือขอจัดสรรแล้วแต่ยังไม่ได้มีระยะเวลาที่แน่นอนในการพัฒนา หรือเป็นโครงการที่หยุดชะงักเป็นระยะเวลานาน ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

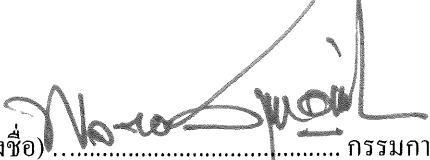
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ วัตถุประสงค์เริ่มแรกด้วยราคาโดยรวมต้นทุนในการทำรายการและวัตถุประสงค์ภายหลัง การรับรู้รายการด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.9 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 ปี
อาคารสำนักงานขาย บ้านตัวอย่าง	2 ปี (อายุการใช้งานคงเหลือตามแผนการขาย)
ยานพาหนะ	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	3, 5 ปี

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิภุทนต์ จันทรทัต)

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์ 3, 5, 10 ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ได้รับการประเมิน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้นหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้ จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้นหรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณานั้นรวมอยู่โดยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น ผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนทันที

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

- มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้น แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า
- ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์จะถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดที่เป็นอัตราก่อนภาษีเงินได้ที่สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์
- สินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งส่วนใหญ่เป็นหน่วยอิสระแยกจากสินทรัพย์อื่น ๆ จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนให้สอดคล้องกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า

- ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ค่าความนิยมที่รับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากประมาณการที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดแล้ว เพียงเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรเป็น (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม) เสมือนหนึ่งไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์นั้นมาก่อน
- การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

4.12 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น

เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่นแสดงด้วยราคาทุน

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิวิมล จันทรทัต)

4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า บริษัทฯจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้ สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัทฯ บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า ดังต่อไปนี้

อาคารชุด-สำนักงาน

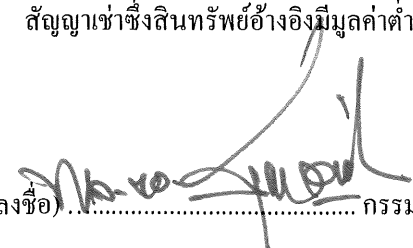
3,20 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้น โดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)




(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพถุณี จันทรัต)

4.14 ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

- ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทได้รับเงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

- ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

- โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทคำนวณภาระผูกพันในหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทจะรับรู้ประมวลการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับชดเชยรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อมีความเสมือนแน่นอนว่าหลังจากที่จ่ายชำระภาระผูกพันแล้ว บริษัทน่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืน แต่ไม่เกินจำนวนประมวลการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

4.16 การรับรู้รายได้

- รายได้จากการขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน

รายได้จากการขายสินค้า (ที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาและโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว โดยบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องจากรายการนั้น สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์กรประกอบของรายได้จะปันส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบ และภาระที่ต้องปฏิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญา โดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้า หรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

- รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.17 ต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน

ในการคำนวณต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและจำนวนแปลงที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามการรับรู้รายได้

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

- ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

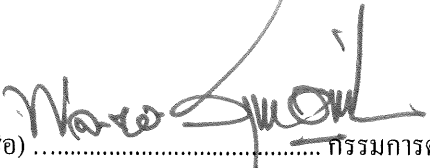
บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

- ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)


บริษัท เค.ไอ.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.I.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิทิพฉัตร จันทรัต)

4.19 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่ เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่ เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลง เป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัท ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ ในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงใน งบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ) (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)



ประมาณการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โครงการฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจและจะทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาษีและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุม และส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพิณฑน์ จันทรทัต)

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดจากรายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทหรือสามารถควบคุมบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญในการตัดสินใจด้านการเงินหรือการดำเนินงานของบริษัท

6.1 ลักษณะของความสัมพันธ์กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
1.	บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง	เงินกู้ยืมระยะสั้น	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ย 5 ธนาคาร ร้อยละ 1.42 ต่อปี

6.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นดังนี้

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย				
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด				
ยอดคงเหลือต้นงวด	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระหว่างงวด	-	-	-	80,000,000.00
เงินกู้ยืมจ่ายคืนระหว่างงวด	-	-	-	(80,000,000.00)
ยอดคงเหลือปลายงวด	-	-	-	-


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)


บริษัท เค.อี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

- 6.3 รายการและจำนวนเงินค้ำประกันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 กับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	-	-	-	-
	-	-	-	-

- 6.4 ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 ดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	3,644,337.00	2,415,075.00
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	45,255.47	44,210.21
รวม	3,689,592.47	2,459,285.21

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่นุช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

7.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เงินสด	140,000.00	540,000.00	140,000.00	540,000.00
เงินฝากกระแสรายวัน	9,737,010.00	31,836,992.01	9,736,010.00	31,835,992.01
เงินฝากออมทรัพย์	95,177,084.97	113,911,127.29	1,272,181.85	20,066,238.14
เงินฝากประจำ	221,100.40	221,100.40	221,100.40	221,100.40
เช็ครับรอนำฝาก	-	2,500,000.00	-	2,500,000.00
รวม	105,275,195.37	149,009,219.70	11,369,292.25	55,163,330.55

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.125 ถึงร้อยละ 0.30 ต่อปี

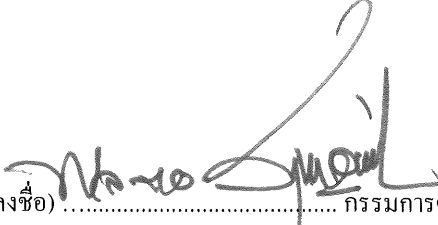
7.2 การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

รายการกระทบยอดหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

รายการแสดงการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน ซึ่งรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงที่เป็นเงินสดและไม่เป็นเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1	จากกิจกรรม	ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31
มกราคม 2567	จัดหาเงิน	ดอกเบี้ยจ่าย	มีนาคม 2567	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	201.43	-	7.40	208.83
หนี้สินผิดนัดชำระ	350.00	-	-	350.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	70.68	(1.50)	0.94	70.12
	622.11	(1.50)	8.34	628.95

(ลงชื่อ) 
 (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)
 กรรมการตามอำนาจ



(ลงชื่อ) 
 (หม่อมราชวงศ์ศศิพถนัท จันทรทัต)
 กรรมการตามอำนาจ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด จากกิจกรรม จัดหาเงิน	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด ดอกเบี้ยจ่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	171.68	-	7.34	179.02
หนี้สินผิดนัดชำระ	350.00	-	-	350.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	71.48	(0.13)	0.96	72.31
	<u>593.16</u>	<u>(0.13)</u>	<u>8.30</u>	<u>601.33</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

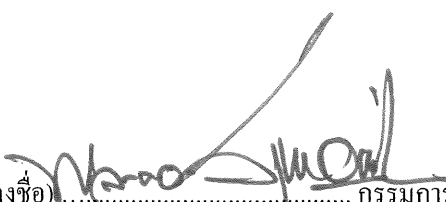
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด จากกิจกรรม จัดหาเงิน	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด ดอกเบี้ยจ่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	201.43	-	7.40	208.83
หนี้สินผิดนัดชำระ	350.00	-	-	350.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	70.68	(1.50)	0.94	70.12
	<u>622.11</u>	<u>(1.50)</u>	<u>8.34</u>	<u>628.95</u>

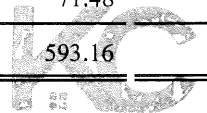
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566


หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด จากกิจกรรม จัดหาเงิน	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด ดอกเบี้ยจ่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	171.68	-	7.34	179.02
หนี้สินผิดนัดชำระ	350.00	-	-	350.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	71.48	(0.13)	0.96	72.31
	<u>593.16</u>	<u>(0.13)</u>	<u>8.30</u>	<u>601.33</u>


 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
 (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)



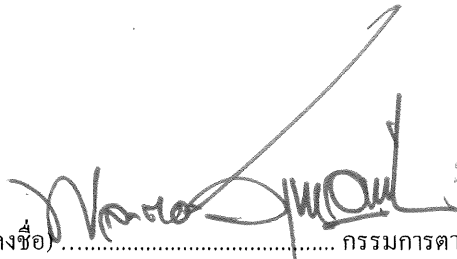

 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
 (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทระทัต)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,264,277.28	730,212.24
อื่น ๆ	471,021.57	73,589.30
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,735,298.85	803,801.54
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,735,298.85	803,801.54

9. ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน	330,507,794.68	330,507,794.68	329,232,906.68	329,232,906.68
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(330,507,794.68)	(330,507,794.68)	(329,232,906.68)	(329,232,906.68)
รวม	-	-	-	-


 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

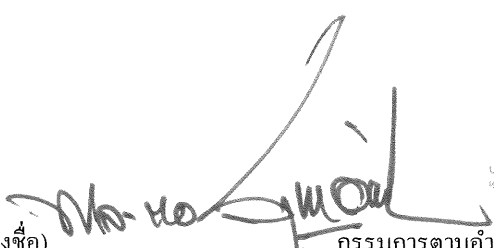
(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงินก่อนหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวนเงิน 329.23 ล้านบาท เกิดจากการที่อดีตกรรมการของบริษัท 2 ท่าน ที่เคยดำรงตำแหน่งกรรมการ ณ ขณะนั้น ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงิน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 394.42 ล้านบาท โดยได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทไปยังบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 393.14 ล้านบาทและได้มีการถอนเงินสดออกจากบัญชีธนาคารของบริษัท จำนวนเงิน 1.28 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 394.42 ล้านบาท โดยเงินดังกล่าวบริษัทได้รับคืนจากกรรมการบางส่วนในปี 2559 จำนวน 64.68 ล้านบาท คงเหลือจนถึงปัจจุบัน บริษัทยังไม่ได้รับคืน จำนวน 329.23 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัททั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยบริษัทได้ฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ย จำนวนเงิน 514.41 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2562 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้อดีตกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย ร่วมกันชำระเงินต้น ดอกเบี้ยและค่าเสียหาย จำนวนเงินรวม 414.48 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้อง (วันที่ 5 เมษายน 2560) โดยบริษัทยื่นอุทธรณ์ในส่วนค่าเสียหายที่ศาลเห็นว่าไม่ใช่ค่าเสียหายโดยตรง และศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาแล้ว

ในปี 2563 บริษัทได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีสำนักงานกรุงเทพมหานคร ดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์สินของอดีตกรรมการ (จำเลยที่ 2) คือหุ้นสามัญของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอดีตกรรมการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมจำนวน 302.20 ล้านบาท (หุ้นทั้งหมดคิดจำนำมีเจ้าหนี้บุริมสิทธิทุกหุ้น) ปัจจุบันหุ้นสามัญดังกล่าว อยู่ในกระบวนการขายทอดตลาด

เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้อดีตกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน ร่วมกันชำระเงิน 427.51 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นนับถัดจากวันที่ฟ้อง (5 เมษายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น คำอุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์ให้เป็นพับ บริษัทและอดีตกรรมการยื่นฎีกา โดยบริษัทได้ยื่นฎีกาเฉพาะประเด็นค่าเสียหายที่ศาลอุทธรณ์ไม่วินิจฉัยให้ จำนวน 42.89 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยมีลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท เป็นการเรียกร้องค่าความเสียหายจากกรรมการบริษัท 2 ท่าน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ที่ได้อนุมัติให้เข้าซื้อที่ดิน ทำให้บริษัทย่อยมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยคาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จึงได้พิจารณาตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินคดีอาญา


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	29,693,733.97	30,765,566.45
งานระหว่างก่อสร้าง	91,811,373.94	90,101,840.80
ค่าสาธารณูปโภค	5,623,634.72	6,341,968.18
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	15,156,640.16	15,239,726.26
ต้นทุนการกู้ยืม	727,943.76	798,899.96
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการ คงเหลือ	143,013,326.55	143,248,001.65
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(6,391,963.94)	(6,796,044.24)
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการสุทธิ	136,621,362.61	136,451,957.41

ในวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัท ได้ทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัทแห่งหนึ่งในการพัฒนาโครงการบ้านขาย ภายใต้ชื่อทางการค้า เค.ซี. จำนวน 1 โครงการ ที่มีการขอจัดสรรและแบ่งโฉนดเป็นแปลงย่อยแล้วทั้งสิ้น 163 แปลง เนื้อที่ดินรวม 10 ไร่ 14.9 ตารางวา


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)


บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิภุณท์ จันทรทัต)

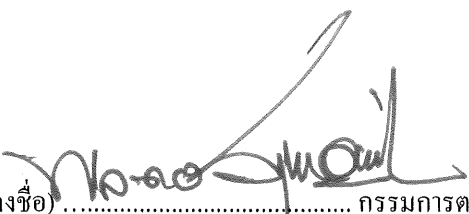
11. สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม และ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	347,944,514.01	363,687,464.64
ลดลง (โอนขายทอดตลาด)	-	(15,742,950.63)
รวม ราคาทุน	347,944,514.01	347,944,514.01
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม	(90,425,172.78)	(90,425,172.78)
สุทธิ	<u>257,519,341.23</u>	<u>257,519,341.23</u>

สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 48 แปลง ที่ได้ถูกบังคับขายตามคำสั่งศาล จากการผัดนัดชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ตามหมายเหตุ 20 ปัจจุบันอยู่ระหว่างขายทอดตลาด โดยมีบางแปลงมีผู้จองซื้อแล้ว และบางแปลงได้เลยกำหนดนัดขายทอดตลาดแล้วแต่ยังขายไม่ได้ ดังนี้

ที่ดิน	จำนวน แปลง	ราคาทุน	ราคาบังคับขาย		ราคาทุนที่ สูงกว่าราคา บังคับขาย
			ที่มีการ จองซื้อแล้ว	อยู่ในกระบวนการ ขายทอดตลาด	
กลุ่ม 1	45	267,250,869.08	-	178,121,090.00	(89,129,779.08)
กลุ่ม 2	2	5,680,193.70	4,384,800.00	-	(1,295,393.70)
กลุ่ม 3	1	75,013,451.23	-	380,765,000.00	-
	<u>48</u>	<u>347,944,514.01</u>	<u>4,384,800.00</u>	<u>558,886,090.00</u>	<u>(90,425,172.78)</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์
ค้ำประกันหนี้สินผัดนัดชำระ ตามหมายเหตุ 20

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

		หน่วย : บาท		
		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนเรียกชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	วิธีราคาทุน
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30,000,000.00	99.99	29,999,980.00

13. ที่ดินรอการพัฒนา

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม และ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ที่ดินรอการพัฒนา	162,987,058.03	162,987,058.03
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม	(41,300,000.00)	(41,300,000.00)
สุทธิ	121,687,058.03	121,687,058.03

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีที่ดิน จำนวน 1 แปลง ราคาทุน 54.30 ล้านบาทมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จำนวน 41.30 ล้านบาท


PROPERTY
บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม และ งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดินและ	สิทธิการใช้	ส่วนปรับปรุงสิทธิ	รวม
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ที่ดินและอาคาร	การใช้ระหว่างทำ	
ราคาทุน :				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	137,131,136.95	65,668,461.94	6,545,048.14	209,344,647.03
เพิ่มขึ้น	2,676,000.00	-	144,530,935.03	147,206,935.03
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	139,807,136.95	65,668,461.94	151,075,983.17	356,551,582.06
เพิ่มขึ้น	50,000.00	-	12,556,516.15	12,606,516.15
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	139,857,136.95	65,668,461.94	163,632,499.32	369,158,098.21
ค่าเสื่อมราคาสะสม :				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(4,359,731.99)	-	(4,359,731.99)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(4,359,731.99)	-	(4,359,731.99)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	-	(817,449.75)	-	(817,449.75)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	-	(5,177,181.74)	-	(5,177,181.74)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม :				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	(61,500,000.00)	-	-	(61,500,000.00)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(61,500,000.00)	-	-	(61,500,000.00)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	(61,500,000.00)	-	-	(61,500,000.00)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :				
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	78,357,136.95	60,491,280.20	163,632,499.32	302,480,916.47
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	78,307,136.95	61,308,729.95	151,075,983.17	290,691,850.07

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดิน จำนวน 78.36 ล้านบาท และจำนวน 78.31 ล้านบาท ตามลำดับ มีมูลค่ายุติธรรม จำนวน 82.53 ล้านบาท โดยพิจารณาตามราคาตลาด

ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีก 10 ปี รวมเป็น 20 ปี จำนวนมูลค่าเช่า 117.00 ล้านบาท เพื่อมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า 91.60 ส่วน และที่เหลือใช้เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัทฯ ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 17

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินและอาคาร และส่วนปรับปรุงสิทธิการใช้งานระหว่างทำ รวมจำนวน 224.12 ล้านบาท และจำนวน 212.38 ล้านบาท ตามลำดับ อยู่ระหว่างปรับปรุง


 บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 KC PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)

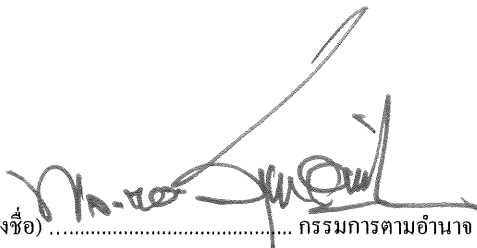
(หม่อมราชวงศ์ศศิณฑิลา จันทระ)

15. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	บ้านตัวอย่างและ สำนักงานขาย	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	คอมพิวเตอร์	
ราคาทุน :						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,978,933.11	3,023,785.54	20,545,951.45	5,499,877.17	2,420,971.70	34,469,518.97
เพิ่มขึ้น	-	-	-	1,244,494.35	337,193.45	1,581,687.80
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(2,834,001.61)	-	(7,679,090.68)	(245,471.85)	-	(10,758,564.14)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	144,931.50	3,023,785.54	12,866,860.77	6,498,899.67	2,758,165.15	25,292,642.63
เพิ่มขึ้น	-	-	-	5,243.00	96,556.80	101,799.80
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(1,062,315.51)	-	-	(1,062,315.51)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	144,931.50	3,023,785.54	11,804,545.26	6,504,142.67	2,854,721.95	24,332,126.92
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	(1,863,675.44)	(2,034,167.63)	(19,198,380.61)	(4,228,880.17)	(2,134,268.36)	(29,459,372.21)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(404,823.49)	(989,617.91)	(386,444.80)	(539,610.41)	(224,795.39)	(2,545,292.00)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	2,156,924.00	-	7,679,073.68	151,477.13	-	9,987,474.81
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(111,574.93)	(3,023,785.54)	(11,905,751.73)	(4,617,013.45)	(2,359,063.75)	(22,017,189.40)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(7,216.48)	-	(95,481.63)	(150,431.83)	(62,852.77)	(315,982.71)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	968,472.11	-	-	968,472.11
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	(118,791.41)	(3,023,785.54)	(11,032,761.25)	(4,767,445.28)	(2,421,916.52)	(21,364,700.00)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	26,140.09	-	771,784.01	1,736,697.39	432,805.43	2,967,426.92
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	33,356.57	-	961,109.04	1,881,886.22	399,101.40	3,275,453.23
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567						315,982.71
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566						629,234.79

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วที่ยังใช้งานอยู่จำนวน 15.75 ล้านบาท และจำนวน 16.42 ล้านบาท ตามลำดับ


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)





(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพฤกษ์ จันทรด)


16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรม	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,869,472.50	-	2,869,472.50
เพิ่มขึ้น	-	-	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
โอนออก	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,869,472.50	-	2,869,472.50
เพิ่มขึ้น	-	-	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
โอนออก	-	-	-
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	2,869,472.50	-	2,869,472.50
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	(1,744,918.48)	-	(1,744,918.48)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(185,447.11)	-	(185,447.11)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(1,930,365.59)	-	(1,930,365.59)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(46,234.77)	-	(46,234.77)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	(1,976,600.36)	-	(1,976,600.36)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	892,872.14	-	892,872.14
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	939,106.91	-	939,106.91


ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567	46,234.77
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566	45,726.68



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)



บริษัท เค.พี.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
111 ซอยวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10230



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้

	หน่วย : บาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ อาคารสำนักงาน
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	11,910,483.52
เพิ่มขึ้น	13,172,617.08
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	25,083,100.60
เพิ่มขึ้น	1,153,102.51
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	26,236,203.11
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	(5,160,146.49)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(419,029.38)
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(5,579,175.87)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(75,068.85)
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	(5,654,244.72)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	20,581,958.39
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	19,503,924.73
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567	75,068.85
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566	118,753.98

ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์ เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีก 10 ปี รวมเป็น 20 ปี จำนวนมูลค่าเช่า 117.00 ล้านบาท เพื่อมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วน เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท 8.40 ส่วน และที่เหลือใช้เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - อาคารสำนักงาน จำนวน 20.58 ล้านบาท และจำนวน 19.50 ล้านบาท ตามลำดับ อยู่ระหว่างปรับปรุง

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ) (หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

18. ภาษีเงินได้

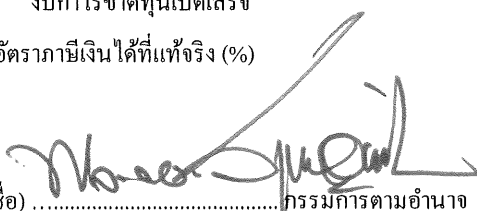
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีผลแตกต่างชั่วคราว ส่วนใหญ่เกิดจากค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอกการตัดบัญชีเนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความน่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคต เพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

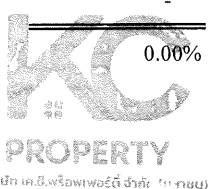
	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี	-	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตรากำไรที่ใช้ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(49,635,234.42)	(9,555,220.21)	(49,594,734.42)	(9,514,009.21)
อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล (%)	20%	20%	20%	20%
จำนวนภาษีตามอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล	(9,927,046.88)	(1,911,044.03)	(9,918,946.88)	(1,902,801.83)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายการอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	5,701,254.96	4,851.74	5,701,254.96	4,851.74
รายการที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	2,283.36	3,166.01	2,283.36	3,166.01
รายได้อื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	-	(276,946.24)	-	(276,946.24)
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	(28,943.06)	(120,745.91)	(28,943.06)	(120,745.91)
ขาดทุนทางภาษีปีปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้เป็น สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี	4,193,904.99	2,168,859.88	4,185,804.99	2,160,617.68
จำนวนภาษีของผลขาดทุนที่ยังไม่รับรู้ เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี	58,546.63	131,858.55	58,546.63	131,858.55
รวมผลกระทบทางภาษี	9,927,046.88	1,911,044.03	9,918,946.88	1,902,801.83
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-
อัตรากำไรเงินได้ที่แท้จริง (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูร)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
เจ้าหนี้การค้า	8,961,534.39	8,513,246.08	8,883,934.39	8,513,246.08
เจ้าหนี้ประมาณการค่าซ่อม	16,850,776.71	19,729,035.53	16,850,776.71	19,729,035.53
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,776,850.71	1,129,365.57	1,736,850.71	1,049,365.57
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	12,923,896.38	12,529,155.83	12,923,896.38	12,529,155.83
รวม	40,513,058.19	41,900,803.01	40,395,458.19	41,820,803.01

20. หนี้สินผิคนัดชำระ

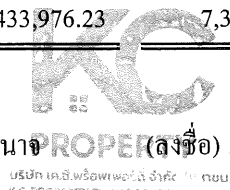
	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	558,830,834.15	551,433,976.23
รวม หนี้สินผิคนัดชำระ	558,830,834.15	551,433,976.23

เป็นหนี้สินจากการผิคนัดชำระตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1 แห่ง โดยในระหว่างงวด มียอดเคลื่อนไหว ดังนี้

	ยกมา	เพิ่มขึ้น	ลดลง	คงเหลือ
เงินต้น	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	205,497,260.23	7,396,857.92	-	212,894,118.15
รวม	555,497,260.23	7,396,857.92	-	562,894,118.15
หัก ชำระหนี้จากสินทรัพย์				
ที่ขายทอดตลาดได้	(4,063,284.00)	-	-	(4,063,284.00)
หนี้สินผิคนัดชำระคงเหลือ	551,433,976.23	7,396,857.92	-	558,830,834.15

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิภุณท์ จันทรทัต)

20.1 หนี้สินผิคนัดสถาบันการเงิน 1 แห่ง เป็นหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน อายุ 91 - 181 วัน อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 4.50 - 7.50 ต่อปี โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 บริษัทไม่สามารถจ่ายชำระคืนเงินต้นของตัวแลกเงินระยะสั้น สถาบันการเงินได้ และในปี 2560 บริษัทได้ถูกเจ้าหนี้ดังกล่าวดำเนินคดีฟ้องร้องให้ชำระคืนหนี้ พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย โดยมีผลของคดี ดังนี้

เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันฟ้อง (วันที่ 16 มิถุนายน 2560) รวม เป็นจำนวนเงิน 365.62 ล้านบาท รวมถึงได้มีการดำเนินการบังคับคดียึด โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ติดค้ำประกันหนี้ เพื่อนำมาประกาศขายทอดตลาด โดยสำนักงานบังคับคดีกรุงเทพมหานคร 3 ปิดหมายยึดเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการปิดหมายยึดเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิคนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิคนัดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตาม คำพิพากษาศาลชั้นต้น

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาปรับลดไว้ในอัตรดอกเบี้ยผิคนัด ร้อยละ 8.50 ต่อปี ตามที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาปรับลดไว้ ส่วนประเด็นอื่นไม่อนุญาตให้ฎีกา

ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างสำนักงานบังคับคดีกรุงเทพมหานคร 3 และสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการยึดที่ดิน ที่เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ประกาศขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อที่ดินบางส่วนแล้ว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 11

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิภุณท์ จันทรทัต)



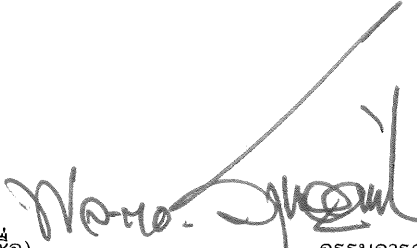
21. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
แสดงอยู่ใน :		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	65,668,461.94	65,668,461.94
สินทรัพย์สิทธิการใช้	11,307,432.13	11,307,432.13
รวมราคาทุน	76,975,894.07	76,975,894.07
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(10,931,518.27)	(10,038,999.67)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	66,044,375.80	66,936,894.40

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า และการเคลื่อนไหวสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 แสดงดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	70,681,547.09	71,479,231.26
เพิ่มขึ้น	-	957,632.13
จ่ายชำระ	(557,806.74)	(1,755,316.30)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายงวด	70,123,740.35	70,681,547.09


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

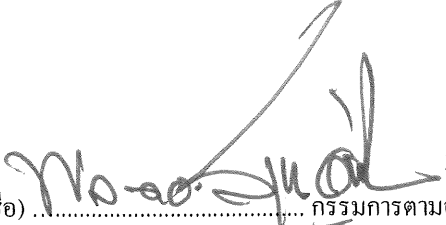
บริษัทและบริษัทย่อยมีการระดมทุนที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ภายใน 1 ปี	6,000,000.00	6,000,000.00
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	24,000,000.00	24,000,000.00
เกินกว่า 5 ปี	81,000,000.00	82,500,000.00
รวม	111,000,000.00	112,500,000.00
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดักบัญชี	(40,876,259.65)	(41,818,452.91)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	70,123,740.35	70,681,547.09
หนี้สินตามสัญญาเช่า ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้		
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	70,123,740.35	70,681,547.09
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(2,305,735.66)	(2,275,735.75)
หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ	67,818,004.69	68,405,811.34

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่


31 มีนาคม 2567 และ 2566

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	118,753.98
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,252.73
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	257,273.83	427,419.03


 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรพัต)


22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังต่อไปนี้

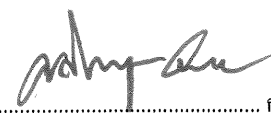
	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		
ณ วันที่ 1 มกราคม	6,930,829.84	5,658,884.58
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	208,478.13	1,249,360.44
ต้นทุนดอกเบี้ย	41,327.67	143,225.04
ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง	-	(120,640.22)
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :		
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	7,180,635.64	6,930,829.84

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 แสดงรวมในรายการดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	32,333.25	30,647.04
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	198,971.16	299,881.05
รวม	231,304.41	330,528.09


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	2.59	2.59
อัตรารายรับเงินเดือน	4.50	4.50
อัตรารายจ่าย	0 - 18	0 - 18

23. สำรองตามกฎหมาย


ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

24. ทุนเรือนหุ้น

24.1 มติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

ตามมติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับทุนดังนี้ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 4,300.11 ล้านบาท (จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 2,529.47 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 6,829.58 ล้านบาท) มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 0.70 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 6,143.01 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1.70 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.12 บาท โดยบริษัทจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิแล้วเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2566 และปัจจุบันอยู่ระหว่างขยายเวลาการจองซื้อและชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นกำหนดจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 12 ตุลาคม 2566

บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จำหน่าย จำนวน 934.64 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 112.16 ล้านบาท บริษัทฯ ได้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2566 เป็นผลให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 6,829.58 ล้านบาท และทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 3,183.72 ล้านบาท


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรัต)

24.2 รายการกระทบบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

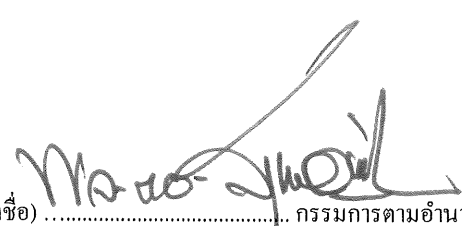
จำนวนทุนชำระแล้วและส่วนเกิน(ต่ำกว่า)มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	จำนวนหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)	ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ (บาท)
หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	3,613,536,044.00	2,529,475,230.80	2,529,475,230.80	(1,280,602,346.40)
เพิ่ม(ลด)	6,143,011,274.00	4,300,107,891.80	654,245,458.30	(542,089,094.02)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9,756,547,318.00	6,829,583,122.60	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)


25. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 มีนาคม 2566
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	169,405.20	18,094,400.99
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	13,403,771.20	12,382,584.39
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	12,260,176.73	8,061,300.94
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	1,295,827.55	1,310,471.37
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	734,642.86	1,752,411.06
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	362,217.48	793,715.45


 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
 (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
 (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบกองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 0.14 ล้านบาท และ 0.11 ล้านบาท ตามลำดับ

27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินงานในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

28. เครื่องมือทางการเงิน

28.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด (ตลอดจนความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

28.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทไม่มีสินทรัพย์ ซึ่งมีดอกเบี้ยเป็นสาระสำคัญรวมถึงมีเงินกู้ยืมเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากค่าผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญ สามารถจัดประเภทอัตราดอกเบี้ยและสามารถแยกตามวันที่ ครอบคลุมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)					อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	95.40	-	-	9.88	105.28	0.125 - 0.30
เงินฝากประจำที่คิดภาระค้ำประกัน	45.54	-	-	-	45.54	0.15 - 0.375
รวม	140.94	-	-	9.88	150.82	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินผิวน้ำชำระ	558.83	-	-	-	558.83	8.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.31	10.53	57.28	-	70.12	5.25 - 6.00
รวม	561.14	10.53	57.28	-	628.95	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.49	-	-	9.88	11.37	0.125 - 0.30
เงินฝากประจำที่คิดภาระค้ำประกัน	45.54	-	-	-	45.54	0.15 - 0.375
รวม	47.03	-	-	9.88	56.91	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินผิวน้ำชำระ	558.83	-	-	-	558.83	8.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.31	10.53	57.28	-	70.12	5.25 - 6.00
รวม	561.14	10.53	57.28	-	628.95	

28.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

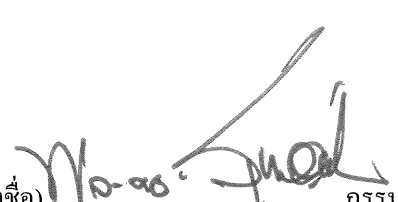
28.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดที่ลดลง บริษัทมีแผนการแก้ไขโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)			รวม
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น	40.51	-	-	40.51
หนี้สินผิคนัดชำระ	558.83	-	-	558.83
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.31	10.53	57.28	70.12
รวม	601.65	10.53	57.28	669.46

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)			รวม
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น	40.40	-	-	40.40
หนี้สินผิคนัดชำระ	558.83	-	-	558.83
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.31	10.53	57.28	70.12
รวม	601.54	10.53	57.28	669.35

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิเทพนที จันทรทัต)

28.6 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (เท่า)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (เท่า)	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	2.32	1.90	2.92	2.31

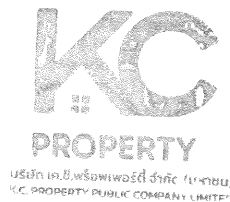
29. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

29.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า, บริการและที่ปรึกษา ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 11.64 ล้านบาท และ 12.71 ล้านบาท ตามลำดับ

29.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภค ที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัท ซึ่งค้ำประกันโดยเงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 29.52 ล้านบาท และจำนวน 31.18 ล้านบาท ตามลำดับ



(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

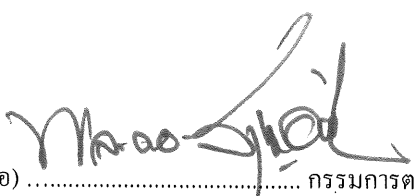
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

30.3 บริษัทได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อกองบังคับการปราบปราม ตามบันทึกคำร้องต่อกองบังคับการปราบปราม ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ให้ดำเนินการคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทกับพวก ดังนี้

- คดีความที่ 1 คดีที่อดีตผู้บริหารกับพวกร่วมกันทุจริตในการซื้อที่ดินจำนวน 10 โฉนด และอีก 2 โฉนด รวมเป็น เนื้อที่ดิน จำนวน 48 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา ตำบลสามเรือน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในราคา 190.00 ล้านบาท
- คดีความที่ 2 เดิมคดีนี้มีมติให้ชะลอการดำเนินคดี จนกว่าจะรวบรวมพยานหลักฐานได้ ซึ่งต่อมา เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 มีมติอนุมัติให้ดำเนินคดีกับอดีตกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทได้รวบรวมพยานหลักฐานและแจ้งความร้องทุกข์กับอดีตผู้บริหาร(ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด) กับพวกร่วมกันทุจริตขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 281085, 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทขายให้กับบริษัท เคเจ แอสเซท จำกัดในราคาซื้อขาย จำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ได้รับชำระค่าซื้อขายที่ดิน จำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท อันเป็นการขายที่ดินต่ำกว่าราคาประเมินอย่างมีนัยสำคัญ และร่วมกันทุจริตเบียดบังเงินของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ด้วยการอนุมัติจัดทำสัญญาขายหน้าอันเป็นที่จ
- คดีความที่ 3 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตมีมติรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3 ข) เลขที่ 21, 61, 169, 609, 639, 691, 704 และ 706 ตำบลหนองล่อง อำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่รวม 120 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา มาตีใช้ชำระหนี้ ในจำนวนเงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัทโดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองตามที่ดินดังกล่าว แต่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการได้
- คดีความที่ 4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1614 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในราคา 26.00 ล้านบาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว ไม่มีการรับชำระราคาที่ดินครบตามสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่บริษัททำการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป และอดีตผู้บริหารของบริษัทในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26.00 ล้านบาท

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

ปัจจุบัน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ ได้ออกเลขเป็นคดีอาญาแล้ว และอยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวน รายละเอียดดังนี้

คดีความที่ 1 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 19/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564

คดีความที่ 2 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 16/2565 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565

คดีความที่ 3 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564

คดีความที่ 4 ออกเป็นคดีอาญา เลขคดี 20/2564 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2564

30.4 บริษัทถูกถูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 1 โครงการ ฟ้องร้องเรียกเงินชดเชยจากการไม่จัดให้มีสาธารณูปโภค ให้ครบถ้วนตามตามสัญญาซื้อขาย จำนวน 2 คดี ที่อยู่ในกระบวนการศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา ซึ่งบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น รวมจำนวน 30 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้วรายละเอียดดังนี้

30.4.1 ในวันที่ 16 มิถุนายน 2564 บริษัทถูกถูกบ้านจำนวน 10 รายของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีคำที่ ผบ 932/2564 โดยศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องในเรื่องที่โจทก์ฟ้องร้องให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสโมสร สระว่ายน้ำ และฟิตเนส ซึ่งถือว่าเป็นสาธารณูปโภคโครงการให้แก่นิติฯ โดยบริษัทได้จัดให้มีบริการลูกบ้านแล้ว แต่ในการขอจัดสรรโครงการดังกล่าวไม่ได้มีระบุถึงส่วนกลางที่จะต้องส่งมอบเป็นกรรมสิทธิ์นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ

และต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และในวันที่ 19 กันยายน 2566 ผลของศาลอุทธรณ์ กลับคำสั่งศาลชั้นต้นและให้บริษัท ชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 1.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ในขบวนการของศาลฎีกา แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 15 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว รวมถึงได้มีการนำเงินฝากธนาคาร จำนวน 15.36 ล้านบาท ไปวางเป็นหลักประกันคดีไว้ต่อศาล

30.4.2 ในวันที่ 17 สิงหาคม 2566 บริษัทถูกถูกบ้านจำนวน 26 รายของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีคำที่ ผบ 712/2566 โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นรายสัญญา สัญญาละ 1.5 ล้านบาท แก่โจทก์ที่ไม่ซ้ำกับ คดีที่ 1) รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการยื่นขยายระยะเวลาอุทธรณ์ครั้งที่ 1 ศาลมีคำสั่งให้ยื่นอุทธรณ์ได้ถึงวันที่ 29 พฤษภาคม 2567 แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 15 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว

30.5 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขคำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงิน โดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้เป็นการละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง (ตามหมายเหตุข้อ 20.1) และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนวน (ตามหมายเหตุข้อ 11) จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ทั้งนี้จำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้อง อยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 30.2

 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
 (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรัต)

30.6 ในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 48 รายของโครงการจัดสรรบ้านขายโครงการหนึ่ง ฟ้องร้องคดีดำที่ ที่ ผบ 1254/2566 เรื่อง พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค, ผิดสัญญา, เรียกค่าเสียหาย ทุนทรัพย์จำนวน 172.82 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

ลูกบ้านดังกล่าว ฟ้องเรียกค่าเสียหายจากที่บริษัทฯ ไม่ได้จัดสรรโครงการบ้านขายตามที่ได้มีการโฆษณาไว้จากเดิมที่จะพัฒนาบ้านขาย จำนวน 3 เฟส โดยบริษัทของจัดสรรที่ละเฟส เฟสที่ 1 และ 3 จัดสรรเสร็จและขายหมดแล้ว โดยเฟสที่ 1 จัดจัดตั้งนิติได้แล้ว ส่วนเฟสที่ 3 อยู่ระหว่างดำเนินการจัดตั้งนิติฯ ส่วนเฟสที่ 2 มีการขายยกแปลงให้กับผู้ซื้อรายหนึ่ง และผู้ซื้อรายดังกล่าวนำที่ดินไปสร้างโรงงานทำให้สาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรไม่เป็นไปตามแผนผังจัดสรรที่ได้มีโฆษณาไว้เดิม

ปัจจุบัน คดีอยู่ในกระบวนการของศาลชั้นต้น

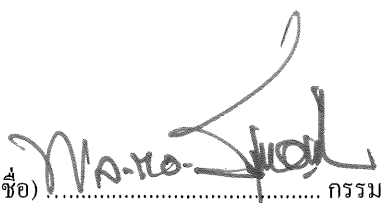
31. การจัดการประเภทรายการในงบการเงิน

การแสดงผลรายการในงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566 เรื่องกำหนดรายการย่อยที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ.2566 ได้มีการจัดการประเภทรายการบัญชีในงบการเงินที่นำมาเปรียบเทียบใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชี ของงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดการประเภทรายการในงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นดังนี้

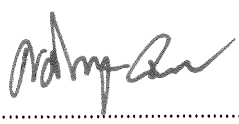
	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภท	หลังจัดประเภทใหม่
งบฐานะการเงิน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	78,307,136.95	212,384,713.12	290,691,850.07
สินทรัพย์สิทธิการใช้	231,888,637.85	(212,384,713.12)	19,503,924.73

32. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2567


(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรหัต)