

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.2 และ 31.3 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี พ.ศ. 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

- 1) การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.3 และข้อ 10 บริษัทมีต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 136.45 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งแต่ละ โครงการเป็นโครงการพัฒนาบ้านขายขนาดใหญ่ ที่มีการจัดซื้อจัดสรรผ่านมาหลายปี โดยบริษัททยอยพัฒนาและขายในแต่ละ โซนและแปลงขาย อาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงสภาพโครงการที่มีการพัฒนาผ่านมาหลายปีและมีการชะลอการพัฒนา และการขายจากปัญหาภายในของบริษัท ส่งผลให้การแสดงมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหาร ในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย ความแม่นยำของการตั้งราคาขายที่คาดว่าจะขายได้ การทบทวนต้นทุนประมาณการการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งข้อสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อแสดงมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเผื่อการลดมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย(ถ้ามี)ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปได้ตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่จะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่จะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของหน่วยที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงิน รวมถึงการส่งเสริมการขายค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานต้นทุนประมาณการในส่วนต่างๆ ถึงรายละเอียดข้อมูลที่ผู้บริหารนำมาจัดทำต้นทุนประมาณการในแต่ละโครงการ เช่น ต้นทุนพัฒนาส่วนกลางที่จะต้องทำจนจบโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามแบบขายในแต่ละหลังของวัสดุ ค่าแรง ทั้งปริมาณและราคาว่ามีการจัดทำเหมาะสมในสภาพโครงการปัจจุบันหรือไม่ รวมถึงต้นทุนและค่าดำเนินการอื่นๆ และสอบทานประมาณการดังกล่าวได้จัดทำโดยวิศวกร รวมถึงการทำ ความเข้าใจในสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการของวิศวกร

2) การแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.4, 4.7, 4.8, 11, 13 และข้อ 14 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 257.52 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 121.68 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 78.31 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์
- ตรวจสอบสภาพของสินทรัพย์ว่าสามารถทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ได้จริงหรือไม่

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ ว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ บัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่อง อื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้ เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบาย เรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือ ในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะ จากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายพนพฤกษ์ พิชญวงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

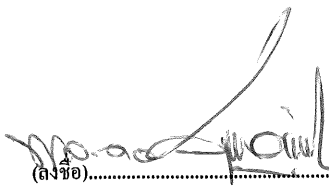
งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	149,009,219.70	146,285,811.80	55,163,330.55	52,528,453.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	803,801.54	1,357,628.44	803,801.54	1,357,628.44
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน	9	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10	136,451,957.41	213,702,432.46	136,451,957.41	213,702,432.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		17,391,337.69	5,185,101.00	17,391,337.69	5,185,101.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	11	257,519,341.23	269,672,041.23	257,519,341.23	269,672,041.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		561,175,657.57	636,203,014.93	467,329,768.42	542,445,656.88
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	30.2	31,829,406.64	31,700,755.76	31,829,406.64	31,700,755.76
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	78,307,136.95	75,631,136.95	78,307,136.95	75,631,136.95
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	15	3,275,453.23	5,010,146.76	3,275,453.23	5,010,146.76
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	16	939,106.91	1,124,554.02	939,106.91	1,124,554.02
สินทรัพย์สิทธิการให้	17	231,888,637.85	78,963,847.11	231,888,637.85	78,963,847.11
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		20,602,517.75	19,160,668.77	20,538,657.64	19,100,174.80
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		488,529,317.36	333,278,167.40	518,465,437.25	363,217,653.43
รวมสินทรัพย์		1,049,704,974.93	969,481,182.33	985,795,205.67	905,663,310.31

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)




(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(น่อมราชวงศ์ศศิณฑิมา จันทร์ทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

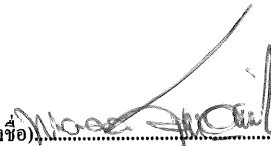
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	41,900,803.01	37,954,865.42	41,820,803.01	37,874,865.42
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		3,088,464.55	3,458,674.04	3,088,464.55	3,458,674.04
หนี้สินค้ำประกันชำระ	20	551,433,976.23	521,683,976.22	551,433,976.23	521,683,976.22
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี-หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	2,275,735.75	797,684.17	2,275,735.75	797,684.17
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	22	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		3,887,143.04	2,565,133.50	3,887,143.04	2,565,133.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน		602,586,122.58	566,460,333.35	602,506,122.58	566,380,333.35
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	68,405,811.34	70,681,547.09	68,405,811.34	70,681,547.09
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	6,930,829.84	5,658,884.58	6,930,829.84	5,658,884.58
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		10,239,163.18	11,486,170.99	10,239,163.18	11,486,170.99
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		85,575,804.36	87,826,602.66	85,575,804.36	87,826,602.66
รวมหนี้สิน		688,161,926.94	654,286,936.01	688,081,926.94	654,206,936.01

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)


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

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพถุนท์ จันทรทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 9,756,547,318 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25.3	6,829,583,122.60	6,829,583,122.60	
หุ้นสามัญ 3,613,536,044 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25.3		2,529,475,230.80	2,529,475,230.80
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 4,548,172,413 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25.3	3,183,720,689.10	3,183,720,689.10	
หุ้นสามัญ 3,613,536,044 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25.3		2,529,475,230.80	2,529,475,230.80
ส่วนเกิน(ค่า)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	25.3	(1,822,691,440.42)	(1,280,602,346.40)	(1,822,691,440.42)
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	24, 25.2	-	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร		(999,486,200.69)	(933,678,638.08)	(1,063,315,969.95)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>361,543,047.99</u>	<u>315,194,246.32</u>	<u>297,713,278.73</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		<u><u>1,049,704,974.93</u></u>	<u><u>969,481,182.33</u></u>	<u><u>985,795,205.67</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

KC
PROPERTY
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 333 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพูนท์ จันทรทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
รายได้จากการขาย	201,465,333.94	198,959,950.22	201,465,333.94	198,959,950.22
ต้นทุนขาย	(156,084,013.53)	(148,153,390.44)	(156,084,013.53)	(148,153,390.44)
กำไรขั้นต้น	45,381,320.41	50,806,559.78	45,381,320.41	50,806,559.78
รายได้อื่น :				
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	877,551.24	-	877,551.24	-
รายได้อื่น	10,711,961.01	7,220,300.87	10,593,989.04	7,168,903.90
รวมรายได้อื่น	11,589,512.25	7,220,300.87	11,471,540.28	7,168,903.90
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(15,218,112.52)	(15,836,881.49)	(15,218,112.52)	(15,836,881.49)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(81,399,280.64)	(106,162,197.28)	(81,154,564.81)	(105,953,048.98)
ค่าใช้จ่ายอื่น :				
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	31.4	(7,907,486.17)	-	(7,907,486.17)
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน	19	7,683,188.35	-	7,683,188.35
โอนกลับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	3,056,880.00	-	3,056,880.00
โอนกลับค่าเผื่อการค้าขายสินทรัพย์	-	920,160.54	-	920,160.54
โอนกลับค่าเผื่อการค้าขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	3,590,250.63	1,778,204.43	3,590,250.63	1,778,204.43
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(36,056,309.87)	(58,441,270.97)	(35,929,566.01)	(58,283,519.64)
ต้นทุนทางการเงิน	(29,751,252.74)	(30,364,701.57)	(29,969,893.84)	(30,364,701.57)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(65,807,562.61)	(88,805,972.54)	(65,899,459.85)	(88,648,221.21)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	18	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(65,807,562.61)	(88,805,972.54)	(65,899,459.85)	(88,648,221.21)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :				
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	1,328,009.47	-	1,328,009.47
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	-	1,328,009.47	-	1,328,009.47
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(65,807,562.61)	(87,477,963.07)	(65,899,459.85)	(87,320,211.74)
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(65,807,562.61)	(88,805,972.54)	(65,899,459.85)	(88,648,221.21)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม	(65,807,562.61)	(88,805,972.54)	(65,899,459.85)	(88,648,221.21)
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(65,807,562.61)	(87,477,963.07)	(65,899,459.85)	(87,320,211.74)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(0.02)	(0.02)	(0.02)	(0.02)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)



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

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิณฑิลา จันทรรัตน์)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

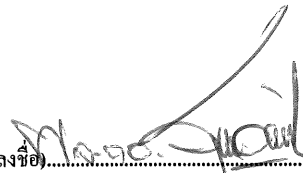
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566


หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
			ทุนสำรองตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,613,536,044.00	(2,364,663,159.60)	102,294,491.98	(948,495,166.99)	402,672,209.39
ลดทุนระหว่างปี	25.2 (1,084,060,813.20)	1,084,060,813.20	(102,294,491.98)	102,294,491.98	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	-	(88,805,972.54)	(88,805,972.54)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	1,328,009.47	1,328,009.47
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(87,477,963.07)	(87,477,963.07)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,529,475,230.80	(1,280,602,346.40)	-	(933,678,638.08)	315,194,246.32
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,529,475,230.80	(1,280,602,346.40)	-	(933,678,638.08)	315,194,246.32
เพิ่มทุนระหว่างปี	25.3 654,245,458.30	(542,089,094.02)	-	-	112,156,364.28
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	-	(65,807,562.61)	(65,807,562.61)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(65,807,562.61)	(65,807,562.61)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	-	(999,486,200.69)	361,543,047.99

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ) 
 กรรมการตามอำนาจ
 (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)



(ลงชื่อ) 
 กรรมการตามอำนาจ
 (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

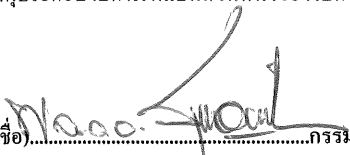
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
			ทุนสำรอง		
			ตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,613,536,044.00	(2,364,663,159.60)	102,294,491.98	(1,012,390,790.34)	338,776,586.04
ลดทุนระหว่างปี	25.2 (1,084,060,813.20)	1,084,060,813.20	(102,294,491.98)	102,294,491.98	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	-	(88,648,221.21)	(88,648,221.21)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	1,328,009.47	1,328,009.47
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(87,320,211.74)	(87,320,211.74)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,529,475,230.80	(1,280,602,346.40)	-	(997,416,510.10)	251,456,374.30
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	2,529,475,230.80	(1,280,602,346.40)	-	(997,416,510.10)	251,456,374.30
เพิ่มทุนระหว่างปี	25.3 654,245,458.30	(542,089,094.02)	-	-	112,156,364.28
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	-	(65,899,459.85)	(65,899,459.85)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(65,899,459.85)	(65,899,459.85)
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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพุดน์ จันทร์ทัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(65,807,562.61)	(88,805,972.54)	(65,899,459.85)	(88,648,221.21)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย	2,849,493.09	4,782,566.30	2,849,493.09	4,782,566.30
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	-	(3,056,880.00)	-	(3,056,880.00)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ (โอนกลับ)	-	(920,160.54)	-	(920,160.54)
ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ (โอนกลับ)	404,080.29	3,464,889.27	404,080.29	3,464,889.27
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์	(877,551.24)	-	(877,551.24)	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	3,542,950.63	1,571,794.43	3,542,950.63	1,571,794.43
ค่าเผื่อการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (โอนกลับ)	(3,590,250.63)	(1,778,204.43)	(3,590,250.63)	(1,778,204.43)
ประมาณการรายจ่ายจากคดีความฟ้องร้อง	-	4,498,761.68	-	4,498,761.68
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	1,322,112.36	1,048,421.60	1,322,112.36	1,048,421.60
โอนกลับประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุน	(3,517,608.00)	(7,683,188.35)	(3,517,608.00)	(7,683,188.35)
รายได้อื่นๆ	636,641.61	(86,180.56)	636,641.61	(86,663.36)
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	29,751,252.74	30,364,701.57	29,969,893.84	30,364,701.57
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(35,286,441.76)	(56,599,451.57)	(35,159,697.90)	(56,442,183.04)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	76,916,867.88	65,368,982.83	76,916,867.88	65,368,982.83
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	92,772.64	(144,997.41)	92,772.64	(144,997.41)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6,236.69)	4,140,434.00	(6,236.69)	4,140,434.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,032,232.46	(2,526,223.35)	1,032,232.46	(2,526,223.35)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	7,463,545.59	(2,506,592.44)	7,463,545.59	(2,506,592.44)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(370,209.49)	1,076,198.73	(370,209.49)	1,076,198.73
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,322,009.54	(25,973,218.22)	1,322,009.54	(25,972,018.22)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(120,640.22)	(1,910,850.00)	(120,640.22)	(1,910,850.00)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,247,007.81)	340,976.19	(1,247,007.81)	340,976.19
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	49,796,892.14	(18,734,741.24)	49,923,636.00	(18,576,272.71)
จ่ายภาษีเงินได้	(2,474,081.44)	(2,343,891.43)	(2,470,715.30)	(2,283,377.46)
รับคืนภาษีเงินได้	-	2,683,351.09	-	2,683,351.09
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	47,322,810.70	(18,395,281.58)	47,452,920.70	(18,176,299.08)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)



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

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิณฑิมา จันทรัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

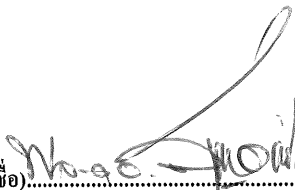
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(128,650.88)	(65,729.63)	(128,650.88)	(65,729.63)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	877,568.24	-	877,568.24	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,676,000.00)	-	(2,676,000.00)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(986,202.82)	(1,641,117.80)	(986,202.82)	(1,641,117.80)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(149,216,163.62)	(6,200,927.14)	(149,216,163.62)	(6,200,927.14)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(968,350.00)	-	(968,350.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมลงทุน	(152,129,449.08)	(8,876,124.57)	(152,129,449.08)	(8,876,124.57)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	112,156,364.28	-	112,156,364.28	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	80,000,000.00	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	(80,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	(16,450,000.00)	-	(16,450,000.00)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,625,065.27)	(2,037,193.91)	(4,625,065.27)	(2,037,193.91)
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,252.73)	(4,627,430.28)	(219,893.83)	(10,627,430.28)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	107,530,046.28	(23,114,624.19)	107,311,405.18	(29,114,624.19)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	2,723,407.90	(50,386,030.34)	2,634,876.80	(56,167,047.84)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	146,285,811.80	196,671,842.14	52,528,453.75	108,695,501.59
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	149,009,219.70	146,285,811.80	55,163,330.55	52,528,453.75

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)


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


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพณฑท์ จันทรัตน์)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

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 26 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562

งบการเงินของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงินยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

(ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)



3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก. ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ที่มีอำนาจควบคุม
- ข. การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้นโดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
- 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) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นทางการในบริษัทย่อยดังนี้

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น		ประเภทธุรกิจ
	ของบริษัท (ร้อยละ)		
	2566	2565	

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทโดยตรง

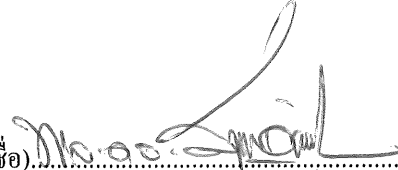
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
-----------------------------	-------	-------	----------------------

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัทงบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ถ้าไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้

วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

(ลงชื่อ) 

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



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

(ลงชื่อ) 

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ 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

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน หรือผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

4.2.2 การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้นหรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กูยรายเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นทางการ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ..... (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)

(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒนา จันทรทัต)

4.2.3 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน ข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

4.2.4 การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย


ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี)

ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนงานก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

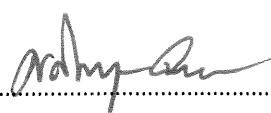
4.4 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นที่ดินที่กรมบังคับคดีบังคับขายทอดตลาด แสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า


(ลงชื่อ).....

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)




(ลงชื่อ).....

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

4.5 ดันทุนการกู้ยืม

ดันทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมดันทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ดันทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน บริษัทจะพิจารณามูลค่าของเงินลงทุนหากมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจด้อยค่า

4.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยังไม่ได้ขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรและจะพัฒนาต่อไปในอนาคต หรือขอจัดสรรแล้วแต่ยังไม่ได้มีระยะเวลาที่แน่นอนในการพัฒนา หรือเป็นโครงการที่หยุดชะงักเป็นระยะเวลานาน ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ วัตถุประสงค์แรกด้วยราคาโดยรวมดันทุนในการทำรายการและวัตถุประสงค์ภายหลัง การรับรู้รายการด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.9 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ ดังนี้

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

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ..... (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3, 5, 10 ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ได้รับการประเมิน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้นหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้นหรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณานั้นรวมอยู่โดยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น ผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนทันที

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

- มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด หรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้น แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า
- ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์จะถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดที่เป็นอัตราก่อนภาษีเงินได้ที่สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์
- สินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดเงินสดซึ่งส่วนใหญ่เป็นหน่วยอิสระแยกจากสินทรัพย์อื่น ๆ จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนให้สอดคล้องกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า

- ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ค่าความนิยมที่รับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากประมาณการที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดแล้ว เพียงเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรเป็น (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม) เสมือนหนึ่งไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์นั้นมาก่อน
- การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

4.12 เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น

เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่นแสดงด้วยราคาทุน

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)



4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า บริษัทฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ 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 คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

4.14 ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

- ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทได้รับเงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

- ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท 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 และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากรายการนั้น สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

(ลงชื่อ)..... กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)..... กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒนา จันทรทัต)

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะบันทึกตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบ 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 (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพิณฑน์ จันทรทัต)

4.19 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้น ในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

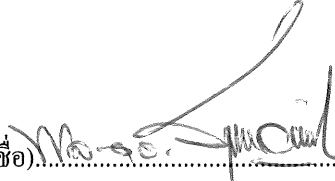
ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
100/100 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามยุค เขตวิภาวดี กรุงเทพมหานคร 10660

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิวิมล 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	บริษัทย่อย โดยการถือหุ้นโดยตรง	เงินกู้ยืมระยะสั้น	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ย 5 ธนาคาร ร้อยละ 1.42 ต่อปี

6.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 2565 เป็นดังนี้

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย

บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด

ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระหว่างปี	-	-	80,000,000.00	-
เงินกู้ยืมจ่ายคืนระหว่างปี	-	-	(80,000,000.00)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	-	-



บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
11 ซอยปรีดิยาภิรมย์ ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ 10400

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)

(หม่อมราชวงศ์ศศิพันธุ์ จันทระ)

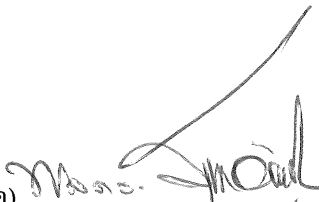
6.3 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	-	-	218,641.10	-
	-	-	218,641.10	-

6.4 ค่าตอบแทนกรรมการ


บริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	11,704,800.00	13,190,657.00
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	176,840.84	871,556.41
รวม	11,881,640.84	14,062,213.41

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่นุช)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

7.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินสด	540,000.00	350,000.00	540,000.00	350,000.00
เงินฝากกระแสรายวัน	31,836,992.01	21,405,820.73	31,835,992.01	21,404,820.73
เงินฝากออมทรัพย์	113,911,127.29	124,309,327.59	20,066,238.14	30,552,969.54
เงินฝากประจำ	221,100.40	220,663.48	221,100.40	220,663.48
เช็ครับรอนำฝาก	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-
รวม	149,009,219.70	146,285,811.80	55,163,330.55	52,528,453.75

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.125 ถึง ร้อยละ 0.30 ต่อปี และ ร้อยละ 0.15 ถึงร้อยละ 0.325 ต่อปี ตามลำดับ


7.2 การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

รายการกระทบยอดหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน


รายการแสดงการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน ซึ่งรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงที่เป็นเงินสดและไม่เป็นเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

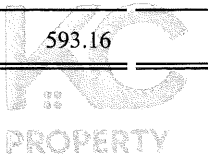
	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด จากกิจกรรมจัดหาเงิน	การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด ดอกเบี้ยจ่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	171.68	-	29.75	201.43
หนี้สินผิดนัดชำระ	350.00	-	-	350.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	71.48	(4.63)	3.83	70.68
	593.16	(4.63)	33.58	622.11

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 1	จากกิจกรรม	ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31	
	มกราคม 2565	จัดหาเงิน	ดอกเบี้ยจ่าย	ธันวาคม 2565	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	146.00	(4.63)	30.36	-	171.73
หนี้สินคิคนัดชำระ	350.00	-	-	-	350.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	16.40	(16.40)	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.16	(2.04)	0.95	70.41	71.48
	<u>514.56</u>	<u>(23.07)</u>	<u>31.31</u>	<u>70.41</u>	<u>593.21</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

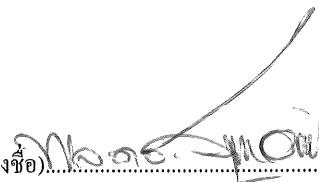
หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 1	จากกิจกรรม	ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31	
	มกราคม 2566	จัดหาเงิน	ดอกเบี้ยจ่าย	ธันวาคม 2566	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	171.68	(0.22)	29.97	-	201.43
หนี้สินคิคนัดชำระ	350.00	-	-	-	350.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	71.48	(4.63)	3.83	-	70.68
	<u>593.16</u>	<u>(4.85)</u>	<u>33.80</u>		<u>622.11</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 1	จากกิจกรรม	ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31	
	มกราคม 2565	จัดหาเงิน	ดอกเบี้ยจ่าย	ธันวาคม 2565	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	151.99	(10.62)	30.36	-	171.73
หนี้สินคิคนัดชำระ	350.00	-	-	-	350.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	16.40	(16.40)	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.16	(2.04)	0.95	70.41	71.48
	<u>520.55</u>	<u>(29.06)</u>	<u>31.31</u>	<u>70.41</u>	<u>593.21</u>


 (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
 (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)




 (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
 (หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทรัตน์)


8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2566	2565
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	730,212.24	753,216.87
อื่น ๆ	73,589.30	604,411.57
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	803,801.54	1,357,628.44
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	803,801.54	1,357,628.44

9. ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเปลี่ยน

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเปลี่ยน	330,507,794.68	330,507,794.68	329,232,906.68	329,232,906.68
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(330,507,794.68)	(330,507,794.68)	(329,232,906.68)	(329,232,906.68)
รวม	-	-	-	-

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทได้จัดประเภทลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวสัญญาใช้เงิน เนื่องจากสัดส่วนของลูกหนี้ดังกล่าวลดลงต่ำกว่าร้อยละ 10 จึงไม่ถือว่าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่จะต้องถูกกำหนดว่าเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพันธุ์ จันทรทัต)

ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันก่อนหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวนเงิน 329.23 ล้านบาท เกิดจากการที่อดีตกรรมการของบริษัท 2 ท่าน ที่เคยดำรงตำแหน่งกรรมการ ณ ขณะนั้น ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตั๋วแลกเงิน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 394.42 ล้านบาท โดยได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัท ไปยังบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่ง จำนวนเงิน 393.14 ล้านบาท และได้มีการถอนเงินสดออกจากบัญชีธนาคารของบริษัท จำนวนเงิน 1.28 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 394.42 ล้านบาท โดยเงินดังกล่าวบริษัทได้รับคืนจากกรรมการบางส่วนในปี 2559 จำนวน 64.68 ล้านบาท คงเหลือจนถึงปัจจุบัน บริษัทยังไม่ได้รับคืนจำนวน 329.23 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัททั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตั๋วแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ 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 ดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์ของอดีตกรรมการ (จำเลยที่ 2) คือหุ้นสามัญของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอดีตกรรมการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมจำนวน 302.20 ล้านหุ้น (หุ้นทั้งหมดคิดจำนำมีเจ้าหนี้บูริมสิทธิทุกหุ้น) ปัจจุบันหุ้นสามัญดังกล่าว อยู่ในกระบวนการขายทอดตลาด

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

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทย่อยมีลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท เป็นการเรียกร้องค่าความเสียหายจากกรรมการบริษัท 2 ท่าน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ที่ได้อนุมัติให้เข้าซื้อที่ดิน ทำให้บริษัทย่อยมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยคาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จึงได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินคดีอาญา



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	30,765,566.45	66,824,629.97
งานระหว่างก่อสร้าง	90,101,840.80	113,633,345.73
ค่าสาธารณูปโภค	6,341,968.19	16,738,521.43
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	15,239,726.26	21,294,178.56
ต้นทุนการกู้ยืม	798,899.96	1,603,720.71
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการ คงเหลือ	143,248,001.65	220,094,396.40
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(6,796,044.24)	(6,391,963.94)
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการสุทธิ	136,451,957.41	213,702,432.46

ในวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัท ได้ทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัทแห่งหนึ่งในการพัฒนาโครงการบ้านขาย ภายใต้ชื่อทางการค้า เค.ซี. จำนวน 1 โครงการ ที่มีการขอจัดสรรและแบ่งโฉนดเป็นแปลงย่อยแล้วทั้งสิ้น 163 แปลง เนื้อที่ดินรวม 10 ไร่ 14.9 ตารางวา ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินตามสัญญาร่วมลงทุนจำนวน 2 แปลง


บริษัท เค ซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY, LTD.

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

11. สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม และ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2566	2565
สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	363,687,464.64	370,299,259.07
ลดลง (โอนขายทอดตลาด)	(15,742,950.63)	(6,611,794.43)
รวม ราคาทุน	347,944,514.01	363,687,464.64
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(90,425,172.78)	(94,015,423.41)
สุทธิ	<u>257,519,341.23</u>	<u>269,672,041.23</u>

สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 48 แปลง ที่ได้ถูกบังคับขายตามคำสั่งศาลจากการผิคนัดชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ตามหมายเหตุ 20 ปัจจุบันอยู่ระหว่างขายทอดตลาดโดยมีบางแปลงมีผู้จองซื้อแล้วและบางแปลงได้โดยกำหนดนัดขายทอดตลาดแล้วแต่ยังขายไม่ได้ 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	-
	48	347,944,514.01	4,384,800.00	558,886,090.00	(90,425,172.78)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์คู่ประกันหนี้สินผิคนัดชำระ ตามหมายเหตุ 20



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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ) (หม่อมราชวงศ์ศศิภุณท์ จันทรัต)

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

		หน่วย : บาท		
		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565		
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนเรียก ชำระแล้ว	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	
	2566	2565
ที่ดินรอการพัฒนา ต้นงวด	162,987,058.03	162,987,058.03
ลดลง	-	-
รวม ราคาทุน	162,987,058.03	162,987,058.03
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(41,300,000.00)	(41,300,000.00)
สุทธิ	121,687,058.03	121,687,058.03

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีที่ดิน จำนวน 1 แปลง ราคาทุน 54.30 ล้านบาทมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จำนวน 41.30 ล้านบาท


KC PROPERTY
บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
KC PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม และ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
	ที่ดินและ	ที่ดินและ
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	137,131,136.95	137,131,136.95
เพิ่มขึ้น	2,676,000.00	-
ลดลง	-	-
รวมราคาทุน	139,807,136.95	137,131,136.95
(หัก) ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม	(61,500,000.00)	(61,500,000.00)
มูลค่าตามบัญชี	78,307,136.95	75,631,136.95

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่ดิน จำนวน 78.31 ไร่ และจำนวน 75.63 ไร่ ตามลำดับ มีมูลค่ายุติธรรม จำนวน 82.53 ไร่ โดยพิจารณาตามราคาตลาด


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)


K C
PROPERTY
บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
100/101 ซอยสุขุมวิท 111/1 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (หม่อมราชวงศ์ศศิพันธุ์ จันทรทัต)


15. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ส่วนปรับปรุง	บ้านตัวอย่างและ	ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและ	คอมพิวเตอร์	รวม
	อาคารเช่า	สำนักงานขาย		เครื่องใช้สำนักงาน		
ราคาทุน :						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	2,978,933.11	3,023,785.54	19,648,771.45	8,099,070.54	3,720,023.52	37,470,584.16
เพิ่มขึ้น	-	-	897,180.00	535,143.50	208,794.30	1,641,117.80
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(3,134,336.87)	(1,507,846.12)	(4,642,182.99)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	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
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(1,290,115.97)	(1,017,083.81)	(18,836,603.49)	(6,846,261.52)	(3,342,668.38)	(31,332,733.17)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(573,559.47)	(1,017,083.82)	(361,777.12)	(510,211.88)	(299,353.10)	(2,761,985.39)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	3,127,593.23	1,507,753.12	4,635,346.35
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(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)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	33,356.57	-	961,109.04	1,881,886.22	399,101.40	3,275,453.23
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,115,257.67	989,617.91	1,347,570.84	1,270,997.00	286,703.34	5,010,146.76
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566						2,545,292.00
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565						2,761,985.39

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วที่ยังใช้งานอยู่จำนวน 16.42 ล้านบาท และจำนวน

24.21 ล้านบาท ตามลำดับ

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)



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

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

16. สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรม	งานระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,687,122.50	214,000.00	1,901,122.50
เพิ่มขึ้น	1,182,350.00	968,350.00	2,150,700.00
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
โอนออก	-	(1,182,350.00)	(1,182,350.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	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
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(1,642,309.71)	-	(1,642,309.71)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(102,608.77)	-	(102,608.77)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(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)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	939,106.91	-	939,106.91
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,124,554.02	-	1,124,554.02

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 185,447.11
 ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 102,608.77



 บริษัท เค.ไอ.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 55/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

(ลงชื่อ) Woo Seal กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ) Wichai กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิภุณท์ จันทรทัต)

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้

หน่วย : บาท


	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารสำนักงาน	อาคารสำนักงานให้เช่า	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	5,278,900.47	-	5,278,900.47
เพิ่มขึ้น	6,631,583.05	72,213,510.08	78,845,093.13
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	11,910,483.52	72,213,510.08	84,123,993.60
เพิ่มขึ้น	13,172,617.08	144,530,935.03	157,703,552.11
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	25,083,100.60	216,744,445.11	241,827,545.71
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	(3,242,174.35)	-	(3,242,174.35)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1,917,972.14)	-	(1,917,972.14)
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(5,160,146.49)	-	(5,160,146.49)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(419,029.38)	(4,359,731.99)	(4,778,761.37)
ค่าเสื่อมราคาจำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(5,579,175.87)	(4,359,731.99)	(9,938,907.86)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	19,503,924.73	212,384,713.12	231,888,637.85
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,750,337.03	72,213,510.08	78,963,847.11

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 118,753.98

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 1,917,972.14

ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์ เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีก 10 ปี รวมเป็น 20 ปี จำนวนมูลค่าเช่า 117.00 ล้านบาท เพื่อมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า 91.60 ส่วน และที่เหลือใช้เป็นพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - อาคารสำนักงานและสินทรัพย์สิทธิการใช้ - อาคารสำนักงานให้เช่าอยู่ระหว่างปรับปรุง


 บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 110 อาคารพาณิชย์ 10 ชั้น ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
 (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพันธุ์ จันทรทัต)

18. ภาษีเงินได้

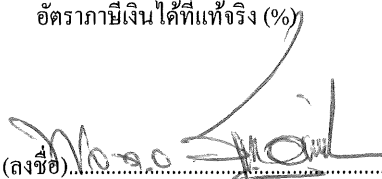
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีผลแตกต่างชั่วคราว ส่วนใหญ่เกิดจาก ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ และขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความน่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอ ต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรสุทธิกับอัตราภาษีที่ใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(65,807,562.61)	(88,805,972.54)	(65,899,459.85)	(88,648,221.21)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (%)	20%	20%	20%	20%
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	(13,161,512.52)	(17,761,194.51)	(13,179,891.97)	(17,729,644.24)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายการอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(531,649.69)	(222,566.93)	(531,649.69)	(222,566.93)
รายการที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	95,731.96	46,069.07	94,931.96	45,972.51
รายได้อื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(1,421,571.73)	(1,128,848.99)	(1,421,571.73)	(1,128,848.99)
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	298,250.79	2,385,395.47	298,250.79	2,385,395.47
ขาดทุนทางภาษีปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้เป็น สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	14,715,763.70	16,125,425.90	14,734,943.15	16,093,972.20
จำนวนภาษีของผลขาดทุนที่ยังไม่รับรู้ เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	4,987.49	555,719.99	4,987.49	555,719.99
รวมผลกระทบทางภาษี	13,161,512.52	17,761,194.51	13,179,891.97	17,729,644.24
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัด)

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

หน่วย : บาท

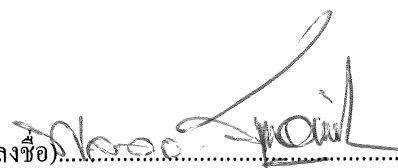
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า	8,513,246.08	2,562,071.80	8,513,246.08	2,562,071.80
เจ้าหนี้ประมาณการค่าซ่อม	19,729,035.53	25,377,499.38	19,729,035.53	25,377,499.38
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,129,365.57	1,625,500.36	1,049,365.57	1,545,500.36
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	12,529,155.83	8,389,793.88	12,529,155.83	8,389,793.88
รวม	41,900,803.01	37,954,865.42	41,820,803.01	37,874,865.42

ในปีก่อนๆ บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาร่วมทุน จำนวน 3 โครงการ ที่บริษัทลงทุนในงานก่อสร้าง ส่วนผู้ร่วมทุนลงทุนในที่ดิน เพื่อพัฒนาบ้านขาย และได้สิ้นสุดการร่วมพัฒนาและโอนขายหมดแล้วในปีก่อนๆ โดยบริษัทได้มีการประมาณการค่าซ่อมงานก่อสร้างไว้ในงบการเงิน เพื่อใช้จ่ายงานซ่อมภายหลังการโอนขาย แต่ต่อมาในปี 2563 บริษัทได้มีการฟ้องร้องผู้ร่วมทุน เรียกร้องให้ชำระหนี้จากสัญญาร่วมทุนที่ผู้ร่วมทุนค้างจ่ายแก่บริษัท เป็นจำนวน 4.48 ล้านบาท และต่อมาในวันที่ 10 มีนาคม 2565 ในขั้นตอนการไกล่เกลี่ยของศาล บริษัทกับผู้ร่วมทุนได้ทำบันทึกข้อตกลงโดยมีการชำระหนี้คืนบริษัท ทั้งจำนวน และบันทึกว่าบรรดาข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ร่วมทุนนั้นสิ้นสุดลง ไม่มีหนี้ต้องชำระและต่างฝ่ายต่างไม่มีหน้าที่หรือภาระผูกพันใดๆ ต่อกันอีกต่อไป บริษัทจึงได้โอนกลับหนี้สินประมาณการค่าซ่อมโครงการร่วมทุนที่ค้างเหลืออยู่ ณ วันที่ตามหนังสือข้อตกลงทั้งจำนวนรวม 7.68 ล้านบาท เนื่องจากผู้ร่วมทุนเป็นผู้ขอจัดสรรโครงการดังกล่าวข้างต้น ดังนั้นเมื่อยกเลิกภาระผูกพันทั้งหมดตามข้อตกลงในสัญญาร่วมทุนบริษัทจึงได้โอนกลับหนี้สินดังกล่าว

20. หนี้สินผิคนัดชำระ

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	551,433,976.23	521,683,976.22
รวม หนี้สินผิคนัดชำระ	551,433,976.23	521,683,976.22

(ลงชื่อ)..........กรรมการตามอำนาจ



(ลงชื่อ)..........กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิทิพฉนธ์ จันทรทัต)

เป็นหนี้สินจากการผิคนัดชำระตัวแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1 แห่ง โดยในระหว่างงวด มียอดเคลื่อนไหว ดังนี้

	ยกมา	เพิ่มขึ้น	ลดลง	คงเหลือ
เงินต้น	350,000,000.00	-	-	350,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	175,747,260.22	29,750,000.01	-	205,497,260.23
รวม	525,747,260.22	29,750,000.01	-	555,497,260.23
หัก ชำระหนี้จากสินทรัพย์				
ที่ขายทอดตลาดได้	(4,063,284.00)	-	-	(4,063,284.00)
หนี้สินผิคนัดชำระคงเหลือ	521,683,976.22	29,750,000.01	-	551,433,976.23

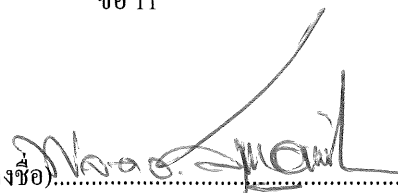
20.1 หนี้สินผิคนัดสถาบันการเงิน 1 แห่ง เป็นหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน อายุ 91 - 181 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 - 7.50 ต่อปี โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 บริษัทไม่สามารถจ่ายชำระคืนเงินต้นของตัวแลกเงินระยะสั้นสถาบันการเงินได้ และในปี 2560 บริษัทได้ถูกเจ้าหนี้นี้ดังกล่าวดำเนินคดีฟ้องร้องให้ชำระหนี้ พร้อมดอกเบี้ยค้างจ่าย โดยมีผลของคดี ดังนี้

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

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

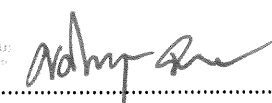
เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาปรับลดไว้ในอัตรดอกเบี้ยผิคนัดร้อยละ 8.50 ต่อปี ตามที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาปรับลดไว้ ส่วนประเด็นอื่นไม่อนุญาตให้ฎีกา

ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างสำนักงานบังคับคดีกรุงเทพมหานคร 3 และสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการยึดที่ดินที่เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ประกาศขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อที่ดินบางส่วนแล้ว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 11

(ลงชื่อ) 

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



(ลงชื่อ) 

(หม่อมราชวงศ์ศศิพูนท์ จันทรทัต)

21. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
แสดงอยู่ใน :		
สินทรัพย์สิทธิการใช้	76,877,802.26	76,977,894.07
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(9,938,907.86)	(5,160,146.49)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	66,938,894.40	71,817,747.58

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า และการเคลื่อนไหวสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แสดงดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	71,479,231.26	2,162,259.18
เพิ่มขึ้น	957,632.13	70,408,993.60
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-
จ่ายชำระ	(1,755,316.30)	(1,092,021.52)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายงวด	70,681,547.09	71,479,231.26


บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 100 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามยุค เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรัต)

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ภายใน 1 ปี	6,000,000.00	4,626,318.00
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	24,000,000.00	24,000,000.00
เกินกว่า 5 ปี	82,500,000.00	88,500,000.00
รวม	112,500,000.00	117,126,318.00
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดักบัญชี	(41,818,452.91)	(45,647,086.74)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	70,681,547.09	71,479,231.26
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้		
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	70,681,547.09	71,479,231.26
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(2,275,735.75)	(797,684.17)
หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ	68,405,811.34	70,681,547.09

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้เป็นส่วนของกำไรหรือขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม 2566 และ 2565

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	118,753.98	1,917,972.14
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,252.73	54,085.45
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	1,896,146.72	1,164,511.52


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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
 (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

22. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	16,450,000.00
กู้เพิ่ม	-	-
จ่ายคืน	-	(16,450,000.00)
ยอดคงเหลือ ปลายงวด	-	-
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	-	-
รวม	-	-

ในระหว่างปี 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นในรูปตัวแลกเงิน จำนวน 16.45 ล้านบาท ระยะเวลา 1 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 - 7.00 ต่อปี ค่าประกันโดยจดทะเบียนจำนองที่ดินรอกการพัฒนา จำนวน 10 แปลง มูลค่าตามบัญชี จำนวน 24.65 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565 บริษัทมีการชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว และเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2565 บริษัทดำเนินการไถ่ถอนและโอนเปลี่ยนแปลงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหลักประกันของที่ดินรอกการพัฒนาเรียบร้อยแล้ว


KC
PROPERTY
บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
501 อาคาร 5 ชั้น ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช) (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,658,884.58	7,779,844.01
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,249,360.44	1,648,416.87
ต้นทุนดอกเบี้ย	143,225.04	148,018.16
ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง	(120,640.22)	(2,589,384.99)
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :		
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(1,328,009.47)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6,930,829.84	5,658,884.58

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงรวมในรายการดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	122,588.16	149,883.74
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,199,524.20	898,537.86
รวม	1,322,112.36	1,048,421.60


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)




(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:

	หน่วย : บาท	
	2566	2565
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	400,401.10
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	903,022.01
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติประชากร	-	24,586.36
	-	1,328,009.47

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	2.59	2.53
อัตรากำไรเงินเดือน	4.50	4.50
อัตรากำไรลาออก	0 - 18	0 - 18

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	2566		2565	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(262,428.85)	278,828.61	(247,970.48)	264,175.07
อัตรากำไรเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	298,681.35	(282,934.84)	253,382.68	(240,212.40)
อัตรากำไรเงินพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)	(155,947.26)	166,649.06	(129,418.31)	137,892.16

24. สำรองตามกฎหมาย

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

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนู) (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรัต)

25. **ทุนเรือนหุ้น**

25.1 **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 เสนอขาย
 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1.70 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.12 บาท
 โดยบริษัทจดทะเบียนแก่ใบหนังสือบริคณห์สนธิแล้วเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2566 และปัจจุบันอยู่ระหว่างขยายเวลาการจองซื้อและ
 ชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นกำหนดจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน
 ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 12 ตุลาคม 2566

บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จำหน่าย จำนวน 934.64 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 112.16 ล้านบาท บริษัทฯ ได้แก้ไข
 หนังสือบริคณห์สนธิกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2566 เป็นผลให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน
 6,829.58 ล้านบาท และหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 3,183.72 ล้านบาท

25.2 **มติอนุมัติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น**

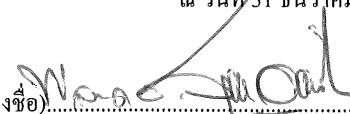
เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับทุนดังนี้

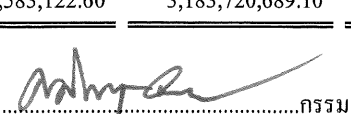
1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 757.47 ล้านบาท (จาก 4,371.01 ล้านบาท เป็น 3,613.54 ล้านบาท) โดยการจัดสรรหุ้นสามัญที่
 ยังไม่ได้จำหน่ายออกจำนวน 757.47 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์
 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2565
2. โอนทุนสำรองตามกฎหมายของบริษัท จำนวน 102.29 ล้านบาท เพื่อชดเชยขาดทุนสะสมของบริษัท
3. ลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วโดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทจาก 1.00 บาทต่อหุ้น เป็น 0.70 บาทต่อหุ้น เพื่อนำมาหักออก
 จากส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ โดยจำนวนหุ้นสามัญยังคงเท่าเดิมที่ 3,613.54 ล้านหุ้น ซึ่งส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ
 บริษัทลดลง จำนวน 1,084.06 ล้านบาท (จาก 3,613.54 ล้านบาท เป็น 2,529.48 ล้านบาท) โดยทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวจะไม่มี
 ผลกระทบให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ ได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2565

25.3 **รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ**

จำนวนหุ้นชำระแล้วและส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

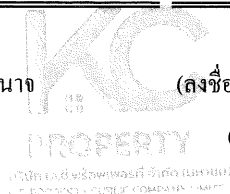
	จำนวนหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)	ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ (บาท)
หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	4,371,014,517.00	4,371,014,517.00	3,613,536,044.00	(2,364,663,159.60)
ลดทุนโดยการลดจำนวนหุ้น	(757,478,473.00)	(757,478,473.00)	-	-
ลดทุนโดยการลดมูลค่าหุ้น	-	(1,084,060,813.20)	(1,084,060,813.20)	1,084,060,813.20
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	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)

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)

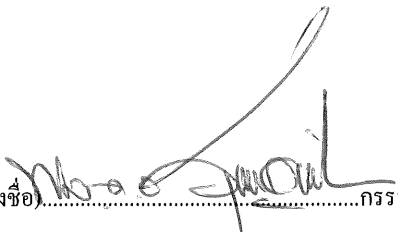
(หม่อมราชวงศ์ศศิณฑุณี จันทรัต)



26. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ


ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
การเปลี่ยนแปลง ในต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	76,846,394.76	61,622,463.85
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	78,242,702.68	82,640,663.10
(โอนกลับ)ขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	404,080.29	3,464,889.27
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	35,428,938.10	39,891,295.78
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	7,283,725.87	8,189,884.11
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	7,934,386.65	7,646,997.38
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,849,493.09	4,782,566.30
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	-	(300,000.00)


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED


(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบกองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนเป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท และ 0.82 ล้านบาท ตามลำดับ

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินงานในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

29. เครื่องมือทางการเงิน

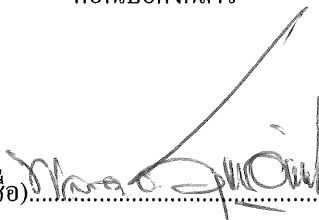
29.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด (ตลอดจนความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

29.2 ความเสี่ยงด้านตลาด


ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทไม่มีสินทรัพย์ ซึ่งมีดอกเบี้ยเป็นสาระสำคัญรวมถึงมีเงินกู้ยืมเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากค่าผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจน์ จันทรทัต)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญ สามารถจัดประเภทอัตราดอกเบี้ยและสามารถแยกตามวันที่ ครอบกำหนดสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)					อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	114.13	-	-	34.87	149.00	0.125 - 0.30
เงินฝากประจำที่คิดดอกเบี้ย	31.83	-	-	-	31.83	0.15 - 0.375
รวม	145.96	-	-	34.87	180.83	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินคิดนัดชำระ	551.43	-	-	-	551.43	8.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.28	10.39	58.01	-	70.68	5.25 - 6.00
รวม	553.71	10.39	58.01	-	622.11	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20.29	-	-	34.87	55.16	0.125 - 0.30
เงินฝากประจำที่คิดดอกเบี้ย	31.83	-	-	-	31.83	0.15 - 0.375
รวม	52.12	-	-	34.87	86.99	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินคิดนัดชำระ	551.43	-	-	-	551.43	8.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.28	10.39	58.01	-	70.68	5.25 - 6.00
รวม	553.71	10.39	58.01	-	622.11	

29.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

29.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

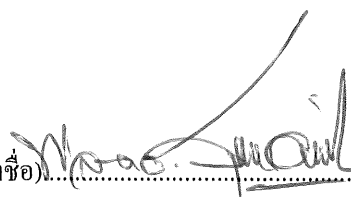
กลุ่มบริษัท มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดที่ลดลง บริษัทมีแผนการแก้ไข โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	41.90	-	-	41.90
หนี้สินผิคนัดชำระ	551.43	-	-	551.43
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.28	10.39	58.01	70.68
รวม	595.61	10.39	58.01	664.01

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท)			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	41.82	-	-	41.82
หนี้สินผิคนัดชำระ	551.43	-	-	551.43
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.28	10.39	58.01	70.68
รวม	595.53	10.39	58.01	663.93



(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

29.6 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (เท่า)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (เท่า)	
	2566	2565	2566	2565
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.90	2.08	2.31	2.60

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า, บริการและที่ปรึกษา ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 12.17 ล้านบาท และ 21.31 ล้านบาท ตามลำดับ

30.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัท ซึ่งค้ำประกันโดยเงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
หนังสือค้ำประกันเพื่อค้ำประกันการสร้างระบบสาธารณูปโภค	31.18	31.18
รวม	31.18	31.18



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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)

31. คดีความฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคดีความฟ้องร้อง ดังนี้

31.1 คดีหมายเลขดำที่ 1927/2547 หมายเลขแดงที่ 1531/2553 ในวันที่ 6 สิงหาคม 2561 บริษัทแห่งหนึ่งเป็นโจทก์ยื่นคำร้องให้บริษัทเข้าเป็นจำเลยร่วมในคดีใช้สิทธิติดตามเอาที่ดินคืน จำนวน 9 โฉนด เนื่องจากบริษัทร่วมกันทุจริตเบียดบังโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของโจทก์กับบุคคลหนึ่ง ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทในช่วงเวลาปีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเป็นกรรมการบริษัทโจทก์ด้วยเช่นกัน โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้อง จำนวน 452 ล้านบาท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง เนื่องจากคำฟ้องไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 บริษัทได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ซึ่งศาลแพ่งได้มีคำสั่งรับคำแก้อุทธรณ์ของบริษัทแล้ว และเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 ศาลชั้นต้นอ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ซึ่งพิพากษายกคำสั่งศาลชั้นต้นที่ให้เพิกถอนกระบวนการพิจารณาและศาลอุทธรณ์สั่งให้ดำเนินกระบวนการพิจารณาพิพากษาใหม่ตามรูปคดีต่อไป

วันที่ 23 เมษายน 2564 บริษัทยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ในส่วนกลับคำพิพากษาศาลชั้นต้นในเรื่องอำนาจฟ้องโจทก์ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา และที่ศาลอุทธรณ์มีคำสั่งให้มีการพิจารณาพิพากษาใหม่ตามรูปคดีนั้น เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2564 ศาลชั้นต้นมีคำสั่งให้งดการพิจารณาคดีไว้เป็นการชั่วคราว เพื่อรอฟังคำพิพากษาศาลฎีกาก่อน เมื่อมีคำพิพากษาศาลฎีกาแล้วจึงจะยกคดีขึ้นพิจารณาต่อไป

อย่างไรก็ตามฝ่ายกฎหมายเห็นว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อขายที่ดินพิพาทอย่างถูกต้องตามกฎหมายแล้ว และเชื่อว่าผลของคดีในชั้นศาลฎีกาจะเป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ

31.2 บริษัทได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทและผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตขอกเงินจากการขายตัวแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยส่งหนังสือแจ้งร้องทุกข์ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

ฉบับที่ 1 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 เพื่อดำเนินคดีกับอดีตกรรมการจำนวน 2 คน และอดีตพนักงานจำนวน 1 คน

ฉบับที่ 2 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 เพื่อดำเนินคดีกับอดีตกรรมการจำนวน 2 คน และบุคคลภายนอกอีก 2 คน

ต่อมาบริษัทได้รับแจ้งผลการรับเรื่องจากกองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ว่าได้ดำเนินการรับเรื่องดังกล่าวข้างต้นไว้ดำเนินการสอบสวนเป็นคดีพิเศษที่ 151/2561 แล้วตามหนังสือแจ้งลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 กรมสอบสวนคดีพิเศษมีหนังสือแจ้งมายังบริษัทว่า ได้ทำการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานในคดีพิเศษดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว โดยอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษมีความเห็นควรสั่งฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย และกรมสอบสวนคดีพิเศษได้ส่งตัวผู้ต้องหาจำนวน 6 รายพร้อมสำนวนการสอบสวนคดีพิเศษดังกล่าว ให้พนักงานอัยการสำนักงานคดีพิเศษพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ส่วนผู้ต้องหาบุคคลภายนอก 1 รายกำลังออกหมายจับ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของพนักงานอัยการ

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ) (หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรัต)

31.3 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 จังหวัด พระนครศรีอยุธยา ในราคา 190.00 ล้านบาท
- คดีความที่ 2 เดิมคดีนี้มีมติให้ชะลอการดำเนินคดี จนกว่าจะรวบรวมพยานหลักฐานได้ ซึ่งต่อมา เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 มีมติอนุมัติให้ดำเนินคดีกับ อดีตกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทได้รวบรวมพยานหลักฐานและแจ้งความร้องทุกข์ กับอดีตผู้บริหาร(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 จำกัดได้รับชำระ ค่าซื้อขายที่ดิน จำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท อันเป็นการขายที่ดินต่ำกว่าราคาประเมินอย่างมี นัยสำคัญ และร่วมกันทุจริตเบียดบังเงินของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ด้วยการอนุมัติจัดทำ สัญญานายหน้าอันเป็นเท็จ
- คดีความที่ 3 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตมีมติรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ดิน (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 ในจำนวน เงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัทโดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียนรับโอน กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองตามที่ดินดังกล่าว แต่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่ บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการได้
- คดีความที่ 4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1614 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในราคา 26.00 ล้านบาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว ไม่มีกรรับชำระราคาที่ดินครบตามสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่บริษัททำการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป และอดีตผู้บริหารของบริษัทในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26.00 ล้านบาท

(ลงชื่อ)



กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ)

(ลงชื่อ)



กรรมการตามอำนาจ

(หม่อมราชวงศ์ศศิพจนท์ จันทรทัต)



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

31.4 ในไตรมาส 2 ปี 2564 บริษัทถูกลูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 2 โครงการ ฟ้องร้องเกี่ยวกับการจัดให้มีการดูแลสาธารณูปโภค ส่วนกลางและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จำนวน 2 คดี ปัจจุบัน

1) คดีที่ 1 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องในเรื่องที่โจทก์ฟ้องร้องให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสโมสร สระว่ายน้ำ และฟิตเนส ซึ่งถือว่าเป็นสาธารณูปโภคโครงการให้แก่นิติฯ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบริการลูกบ้านแล้ว แต่ในการขอจดทะเบียนโครงการดังกล่าว ไม่ได้มีระบุดังกล่าวในส่วนกลางที่จะต้องส่งมอบเป็นกรรมสิทธิ์นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ

และต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และในวันที่ 19 กันยายน 2566 ผลของศาลอุทธรณ์ กลับคำสั่งศาลชั้นต้นและให้บริษัทฯ ชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 1.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท บริษัทฯ ยังไม่ได้ประมาณการหนี้สินดังกล่าวไว้ในงบการเงินเนื่องจากบริษัทอยู่ในขบวนการของศาลฎีกา ตามแนวทางที่ว่าทางบริษัทฯ ได้จัดให้มี สโมสร สระว่ายน้ำ และฟิตเนสแล้ว เพียงแต่ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ เพราะตามสัญญาจะซื้อจะขายมิได้กำหนดไว้ว่าต้องโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคดังกล่าวให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ รวมถึงในใบอนุญาตจัดสรรก็ไม่ได้กำหนดไว้แต่ประการใด และในการส่งมอบสาธารณูปโภคให้แก่ทางนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ นั้นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ก็ได้โต้แย้งแต่ประการใด

2) คดีที่ 2 โจทก์และบริษัท สามารถตกลงกันได้ โดยศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมแล้ว เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2565 โดยบริษัทจะต้องมีรายจ่ายค่าซ่อมส่วนกลางเพิ่มจำนวน 7.90 ล้านบาท โดยบันทึกไว้ในงบการเงินปีก่อนแล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันบริษัทได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านและส่งมอบสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านเรียบร้อยแล้ว

31.5 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงิน โดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้อันเป็นการละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง (ตามหมายเหตุข้อ 20.1) และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนอง (ตามหมายเหตุข้อ 11) จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ทั้งนี้จำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้อง อยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 31.2

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(พลตำรวจเอกสุรพล อยู่บุษ) (หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒน์ จันทร์ทัต)

31.6 ในวันที่ 17 สิงหาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 26 รายของโครงการจัดสรรบ้านขายโครงการหนึ่ง ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 712/2566 และในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 48 รายของโครงการจัดสรรในโครงการเดียวกัน ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 1254/2566 เรื่อง พรบ.คุ้มครองผู้บริโภค, ผิดสัญญา, เรียกค่าเสียหาย ดังนี้

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

ปัจจุบัน คดีอยู่ในกระบวนการของศาลชั้นต้น

32. การจัดการประเภทรายการในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทได้จัดการประเภทรายการบัญชีในงบการเงินที่นำมาเปรียบเทียบใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดการประเภทรายการบัญชีของปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดการประเภทรายการในงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภท	หลังจัดประเภทใหม่
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	147,844,647.03	(72,213,510.08)	75,631,136.95
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	11,641,729.81	(6,631,583.05)	5,010,146.76
สินทรัพย์สิทธิการใช้	118,753.98	78,845,093.13	78,963,847.11

33. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช)

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (หม่อมราชวงศ์ศศิพัฒนาท์ จันทรทัต)


KIC PROPERTY
บริษัท กิจการร่วมลงทุน เคไอซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
KIC PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED