

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ / สอบทานแล้ว)



รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้น บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลนี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทานรหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวประกอบด้วยการใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มียุทธศาสตร์ทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยมิได้เป็นเงื่อนไขต่อข้อสรุปในการให้ความเชื่อมั่น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังนี้

1. ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลข้อ 2 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 162.12 ล้านบาท และ 256.81 ล้านบาท ตามลำดับ มีขาดทุนสะสม จำนวน 1,191.32 ล้านบาท และ 1,256.01 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ จำนวน 41.70 ล้านบาท และ 41.42 ล้านบาท ตามลำดับ และมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ จำนวน 56.27 ล้านบาท และ 56.71 ล้านบาท ตามลำดับ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมาหลายปี รวมถึงการออกหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับกลุ่มบริษัทผู้ลงทุนในต่างประเทศที่อยู่ระหว่างการขอให้ผู้ลงทุนออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดถัดไป และการขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ตกลงไว้เดิมโดยขอลดค่าจ่ายชำระและขอขยายระยะเวลา เหตุการณ์หรือสถานการณ์เหล่านี้แสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท อย่างไรก็ตามงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานทางบัญชีที่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่องโดยข้อสมมติฐานนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับปรุงแผนการดำเนินงาน การจัดหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียน ความสามารถในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับกลุ่มบริษัทผู้ลงทุนในต่างประเทศ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 21 และการปฏิบัติตามแผนปรับโครงสร้างหนี้ตามที่ได้ขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระหนี้ไว้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 9 ธันวาคม 2568 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 20.2 ดังนั้นงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ยังไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าของสินทรัพย์ให้แสดงในราคาที่ต้องจ่ายชำระ และบันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้
2. หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลข้อ 30.1 และ 30.2 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(นายวิโรจน์ สัจธรรมนกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5128

วันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568

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

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

หน่วย : บาท

|                                           |    | งบการเงินรวม                      |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ              |                 |
|-------------------------------------------|----|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
| หมายเหตุ                                  |    | 30 กันยายน 2568                   | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568                   | 31 ธันวาคม 2567 |
|                                           |    | (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | (ตรวจสอบแล้ว)   | (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | (ตรวจสอบแล้ว)   |
| สินทรัพย์                                 |    |                                   |                 |                                   |                 |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                        |    |                                   |                 |                                   |                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด            | 7  | 31,935,756.88                     | 33,399,810.54   | 12,356,419.19                     | 24,631,937.62   |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น      | 8  | 2,411,335.46                      | 1,054,285.34    | 2,411,335.46                      | 1,054,285.34    |
| ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้อง                 | 9  | -                                 | -               | -                                 | -               |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 10 | 106,882,997.95                    | 117,924,858.92  | 106,882,997.95                    | 117,924,858.92  |
| เงินประกันการชำระหนี้คินัด                | 20 | -                                 | 10,000,000.00   | -                                 | 10,000,000.00   |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                    |    | 164,522.02                        | 242,475.44      | 164,522.02                        | 242,475.44      |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย    | 11 | 257,519,341.23                    | 257,519,341.23  | 257,519,341.23                    | 257,519,341.23  |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                     |    | 398,913,953.54                    | 420,140,771.47  | 379,334,615.85                    | 411,372,898.55  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                     |    |                                   |                 |                                   |                 |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน           |    | 36,475,359.59                     | 31,232,509.52   | 36,475,359.59                     | 31,232,509.52   |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                     | 12 | -                                 | -               | 29,999,980.00                     | 29,999,980.00   |
| ที่ดินรอการพัฒนา                          | 13 | 23,052,888.15                     | 111,825,470.15  | 23,052,888.15                     | 111,825,470.15  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน              | 14 | 305,573,370.45                    | 321,440,073.92  | 305,573,370.45                    | 321,440,073.92  |
| อุปกรณ์                                   | 15 | 2,406,175.24                      | 2,859,312.04    | 2,406,175.24                      | 2,859,312.04    |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                      | 16 | 26,146,197.87                     | 22,323,034.66   | 26,146,197.87                     | 22,323,034.66   |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                   | 17 | 644,143.11                        | 754,980.45      | 644,143.11                        | 754,980.45      |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                 |    |                                   |                 |                                   |                 |
| ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย                      |    | 20,208,092.06                     | 18,604,610.27   | 20,208,092.06                     | 18,604,610.27   |
| เงินประกันศาล                             |    | 20,328,864.00                     | 18,973,360.00   | 20,328,864.00                     | 18,973,360.00   |
| เงินรอรับจากการขายทอดตลาด                 | 11 | 17,240,000.00                     | 17,240,000.00   | 17,240,000.00                     | 17,240,000.00   |
| อื่น ๆ                                    |    | 436,266.20                        | 642,866.20      | 436,286.20                        | 642,886.20      |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                  |    | 452,511,356.67                    | 545,896,217.21  | 482,511,356.67                    | 575,896,217.21  |
| รวมสินทรัพย์                              |    | 851,425,310.21                    | 966,036,988.68  | 861,845,972.52                    | 987,269,115.76  |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

KC  
PROPERTYบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
K.C. PROPERTY PCL. (มหาชน) 101/1 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10300

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญญะวัต )

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

หน่วย : บาท

|                             |                                                        | งบการเงินรวม                      |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ              |                 |                |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|----------------|
| หมายเหตุ                    |                                                        | 30 กันยายน 2568                   | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568                   | 31 ธันวาคม 2567 |                |
|                             |                                                        | (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | (ตรวจสอบแล้ว)   | (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | (ตรวจสอบแล้ว)   |                |
|                             |                                                        |                                   |                 |                                   |                 |                |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น |                                                        |                                   |                 |                                   |                 |                |
| หนี้สินหมุนเวียน            |                                                        |                                   |                 |                                   |                 |                |
|                             | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                 | 19                                | 21,524,641.95   | 25,717,505.23                     | 21,484,521.95   | 25,637,505.23  |
|                             | หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน                       |                                   | 925,089.49      | 11,237,427.99                     | 925,089.49      | 11,237,427.99  |
|                             | หนี้สินผิวน้ำชำระ                                      | 20.1                              | -               | 581,183,976.21                    | -               | 581,183,976.21 |
|                             | หนี้สินตามสัญญาปรับ โครงสร้างหนี้                      | 20.2                              | 535,801,784.43  | -                                 | 535,801,784.43  | -              |
|                             | ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | 22                                | 613,226.66      | 2,398,129.12                      | 613,226.66      | 2,398,129.12   |
|                             | เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย     | 6.2                               | -               | -                                 | 75,204,850.69   | 85,636,410.89  |
|                             | ภาษีเงิน ได้คืนบุคคลค้างจ่าย                           |                                   | 45,986.50       | 67,347.93                         | -               | -              |
|                             | หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                   |                                   | 2,118,854.00    | 1,160,819.98                      | 2,117,654.00    | 1,160,819.98   |
|                             | รวมหนี้สินหมุนเวียน                                    |                                   | 561,029,583.03  | 621,765,206.46                    | 636,147,127.22  | 707,254,269.42 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน         |                                                        |                                   |                 |                                   |                 |                |
|                             | หนี้สินตามสัญญาเช่า                                    | 22                                | 49,531,387.56   | 66,007,682.22                     | 49,531,387.56   | 66,007,682.22  |
|                             | ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน    | 23                                | 8,715,640.36    | 7,930,053.04                      | 8,715,640.36    | 7,930,053.04   |
|                             | ประมาณการหนี้สินคดีความ                                | 30.3                              | 34,189,404.14   | 33,987,458.92                     | 34,189,404.14   | 33,987,458.92  |
|                             | หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                |                                   | 10,423,379.59   | 10,360,820.20                     | 10,423,379.59   | 10,360,820.20  |
|                             | รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                                 |                                   | 102,859,811.65  | 118,286,014.38                    | 102,859,811.65  | 118,286,014.38 |
|                             | รวมหนี้สิน                                             |                                   | 663,889,394.68  | 740,051,220.84                    | 739,006,938.87  | 825,540,283.80 |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

**KC**  
PROPERTY

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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ บุญจนะวัด )

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ                                           | งบการเงินรวม                      |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ              |                    |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                                    | 30 กันยายน 2568                   | 31 ธันวาคม 2567    | 30 กันยายน 2568                   | 31 ธันวาคม 2567    |
|                                                    | (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | (ตรวจสอบแล้ว)      | (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | (ตรวจสอบแล้ว)      |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)                  |                                   |                    |                                   |                    |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                  |                                   |                    |                                   |                    |
| ทุนเรือนหุ้น                                       |                                   |                    |                                   |                    |
| ทุนจดทะเบียน                                       |                                   |                    |                                   |                    |
| หุ้นสามัญ 6,041,259,316 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท | 24                                | 4,228,881,521.20   | 4,228,881,521.20                  | 4,228,881,521.20   |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                               |                                   |                    |                                   |                    |
| หุ้นสามัญ 4,548,172,413 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท | 24                                | -                  | -                                 | 3,183,720,689.10   |
| หุ้นสามัญ 5,175,487,222 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท | 24                                | 3,622,841,055.40   | 3,622,841,055.40                  | -                  |
| ส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ                   | 24                                | (2,243,987,143.87) | (2,243,987,143.87)                | (1,822,691,440.42) |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่จัดสรร                      |                                   | (1,191,317,996.00) | (1,256,014,877.88)                | (1,199,300,416.72) |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                               |                                   | 187,535,915.53     | 122,839,033.65                    | 161,728,831.96     |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                     |                                   | 851,425,310.21     | 861,845,972.52                    | 987,269,115.76     |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชัย พันธุมส )

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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายธีระ ปัญจมะวัต )



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

| หมายเหตุ                                     | หน่วย : บาท     |                 |                      |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                              | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                              | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568      | 30 กันยายน 2567 |
| รายได้จากการขายและการให้บริการ               |                 |                 |                      |                 |
| รายได้จากการขาย                              | -               | 7,110,055.98    | -                    | 7,110,055.98    |
| รายได้จากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ        | -               | -               | -                    | -               |
| รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ            | -               | 7,110,055.98    | -                    | 7,110,055.98    |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ                     |                 |                 |                      |                 |
| ต้นทุนขาย                                    | (255,390.00)    | (5,526,235.63)  | (255,390.00)         | (5,526,235.63)  |
| ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ        | (2,582,002.65)  | -               | (2,582,002.65)       | -               |
| รวมต้นทุนจากการขายและการให้บริการ            | (2,837,392.65)  | (5,526,235.63)  | (2,837,392.65)       | (5,526,235.63)  |
| กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น                          | (2,837,392.65)  | 1,583,820.35    | (2,837,392.65)       | 1,583,820.35    |
| รายได้อื่น :                                 |                 |                 |                      |                 |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์                   | 74,766.36       | -               | 74,766.36            | -               |
| รายได้อื่น                                   | 1,018,816.77    | 1,149,169.32    | 1,018,816.77         | 1,149,169.32    |
| รวมรายได้อื่น                                | 1,093,583.13    | 1,149,169.32    | 1,093,583.13         | 1,149,169.32    |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                        | (963,374.95)    | (1,407,995.57)  | (963,374.95)         | (1,407,995.57)  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                        | (16,523,104.44) | (15,657,677.68) | (16,482,854.44)      | (15,617,677.68) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น :                             |                 |                 |                      |                 |
| ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง                     | (68,054.80)     | (22,054.80)     | (68,054.80)          | (22,054.80)     |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา          | -               | (9,762,723.85)  | -                    | (9,762,723.85)  |
| กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน              | (19,298,343.71) | (24,117,462.23) | (19,258,093.71)      | (24,077,462.23) |
| ต้นทุนทางการเงิน                             | (1,482,985.03)  | (7,478,142.07)  | (1,655,369.96)       | (7,697,879.03)  |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้                  | (20,781,328.74) | (31,595,604.30) | (20,913,463.67)      | (31,775,341.26) |
| (ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้                | (26,426.99)     | (35,947.39)     | -                    | -               |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด                        | (20,807,755.73) | (31,631,551.69) | (20,913,463.67)      | (31,775,341.26) |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น                    | -               | -               | -                    | -               |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด            | (20,807,755.73) | (31,631,551.69) | (20,913,463.67)      | (31,775,341.26) |
| การแบ่งปันกำไร                               |                 |                 |                      |                 |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                     | (20,807,755.73) | (31,631,551.69) | (20,913,463.67)      | (31,775,341.26) |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | -               | -               | -                    | -               |
|                                              | (20,807,755.73) | (31,631,551.69) | (20,913,463.67)      | (31,775,341.26) |
| การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม                   |                 |                 |                      |                 |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                     | (20,807,755.73) | (31,631,551.69) | (20,913,463.67)      | (31,775,341.26) |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | -               | -               | -                    | -               |
|                                              | (20,807,755.73) | (31,631,551.69) | (20,913,463.67)      | (31,775,341.26) |
| ขาดทุนก่อนหักขั้นพื้นฐาน                     | (0.004)         | (0.007)         | (0.004)              | (0.007)         |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชัย พันธุมาศ )

**KC**  
**PROPERTY**  
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
101 อาคารเค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ 101 ถนนสุขุมวิท 101/1 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายธีระ ปัญญะมะวัต )



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

| หมายเหตุ                                     | หน่วย : บาท     |                  |                      |                  |
|----------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                              | งบการเงินรวม    |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|                                              | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567  | 30 กันยายน 2568      | 30 กันยายน 2567  |
| รายได้จากการขายและการให้บริการ               |                 |                  |                      |                  |
| รายได้จากการขาย                              | 15,730,147.19   | 46,086,545.02    | 15,730,147.19        | 46,086,545.02    |
| รายได้จากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ        | -               | -                | -                    | -                |
| รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ            | 15,730,147.19   | 46,086,545.02    | 15,730,147.19        | 46,086,545.02    |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ                     |                 |                  |                      |                  |
| ต้นทุนขาย                                    | (13,735,872.29) | (35,464,747.33)  | (13,735,872.29)      | (35,464,747.33)  |
| ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ        | (3,358,609.40)  | -                | (3,358,609.40)       | -                |
| รวมต้นทุนจากการขายและการให้บริการ            | (17,094,481.69) | (35,464,747.33)  | (17,094,481.69)      | (35,464,747.33)  |
| กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น                          | (1,364,334.50)  | 10,621,797.69    | (1,364,334.50)       | 10,621,797.69    |
| รายได้อื่น :                                 |                 |                  |                      |                  |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์                   | 74,766.36       | 548,203.69       | 74,766.36            | 548,203.69       |
| รายได้อื่น                                   | 10,194,014.81   | 4,823,464.55     | 10,168,676.85        | 4,763,248.30     |
| รวมรายได้อื่น                                | 10,268,781.17   | 5,371,668.24     | 10,243,443.21        | 5,311,451.99     |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                        | (3,626,529.44)  | (6,449,509.22)   | (3,626,529.44)       | (6,449,509.22)   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                        | (49,335,351.35) | (49,906,684.31)  | (49,208,333.60)      | (49,785,811.56)  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น :                             |                 |                  |                      |                  |
| ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง (โอนกลับ)           | -               | 165,588.75       | -                    | 165,588.75       |
| ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง                     | (201,945.22)    | (33,566,404.12)  | (201,945.22)         | (33,566,404.12)  |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา          | -               | (9,762,723.85)   | -                    | (9,762,723.85)   |
| กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน              | (44,259,379.34) | (83,526,266.82)  | (44,157,699.55)      | (83,465,610.32)  |
| ต้นทุนทางการเงิน                             | (11,905,149.32) | (22,271,857.91)  | (12,556,761.61)      | (22,604,148.29)  |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้                  | (56,164,528.66) | (105,798,124.73) | (56,714,461.16)      | (106,069,758.61) |
| (ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้                | 18 (109,986.50) | (42,052.52)      | -                    | -                |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด                        | (56,274,515.16) | (105,840,177.25) | (56,714,461.16)      | (106,069,758.61) |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น                    | -               | -                | -                    | -                |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด            | (56,274,515.16) | (105,840,177.25) | (56,714,461.16)      | (106,069,758.61) |
| การแบ่งปันกำไร                               |                 |                  |                      |                  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                     | (56,274,515.16) | (105,840,177.25) | (56,714,461.16)      | (106,069,758.61) |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | -               | -                | -                    | -                |
|                                              | (56,274,515.16) | (105,840,177.25) | (56,714,461.16)      | (106,069,758.61) |
| การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม                   |                 |                  |                      |                  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                     | (56,274,515.16) | (105,840,177.25) | (56,714,461.16)      | (106,069,758.61) |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | -               | -                | -                    | -                |
|                                              | (56,274,515.16) | (105,840,177.25) | (56,714,461.16)      | (106,069,758.61) |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                     | 32 (0.012)      | (0.023)          | (0.012)              | (0.023)          |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชาติ พันธุมาศ )

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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายธีระ ปัญญะวัต )

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ                             | งบการเงินรวม      |                    |                    |                  |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------------|
|                                      | ทุนที่ออกและ      | ส่วนเกิน(ค่า)      | กำไร(ขาดทุน)สะสม   | รวมส่วนของผู้    |
|                                      | ชำระแล้ว          | กว่ามูลค่าหุ้น     | ยังไม่ได้จัดสรร    | ถือหุ้น          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567    | 3,183,720,689.10  | (1,822,691,440.42) | (999,486,200.69)   | 361,543,047.99   |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด    |                   |                    |                    |                  |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดเก้าเดือน       | -                 | -                  | (105,840,177.25)   | (105,840,177.25) |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด   | -                 | -                  | -                  | -                |
| รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                 | -                  | (105,840,177.25)   | (105,840,177.25) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567  | 3,183,720,689.10  | (1,822,691,440.42) | (1,105,326,377.94) | 255,702,870.74   |
|                                      |                   |                    |                    |                  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568    | 3,183,720,689.10  | (1,822,691,440.42) | (1,135,043,480.84) | 225,985,767.84   |
| เพิ่มหุ้นสามัญ                       | 24 439,120,366.30 | (421,295,703.45)   | -                  | 17,824,662.85    |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด    |                   |                    |                    |                  |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดเก้าเดือน       | -                 | -                  | (56,274,515.16)    | (56,274,515.16)  |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด   | -                 | -                  | -                  | -                |
| รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                 | -                  | (56,274,515.16)    | (56,274,515.16)  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568  | 3,622,841,055.40  | (2,243,987,143.87) | (1,191,317,996.00) | 187,535,915.53   |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
 ( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
 ( นายธีระ บัญจมะวัต )

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ                             | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                                 |                                     |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                      | ทุนที่ออกและ<br>ชำระแล้ว | ส่วนเกิน(ต่ำ)<br>กว่ามูลค่าหุ้น | กำไร(ขาดทุน)สะสม<br>ยังไม่ได้จัดสรร | รวมส่วนของ<br>ผู้ถือหุ้น |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567    | 3,183,720,689.10         | (1,822,691,440.42)              | (1,063,315,969.95)                  | 297,713,278.73           |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด    |                          |                                 |                                     |                          |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดเก้าเดือน       | -                        | -                               | (106,069,758.61)                    | (106,069,758.61)         |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด   | -                        | -                               | -                                   | -                        |
| รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                        | -                               | (106,069,758.61)                    | (106,069,758.61)         |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567  | 3,183,720,689.10         | (1,822,691,440.42)              | (1,169,385,728.56)                  | 191,643,520.12           |
|                                      |                          |                                 |                                     |                          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568    | 3,183,720,689.10         | (1,822,691,440.42)              | (1,199,300,416.72)                  | 161,728,831.96           |
| เพิ่มหุ้นสามัญ                       | 24 439,120,366.30        | (421,295,703.45)                | -                                   | 17,824,662.85            |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด    |                          |                                 |                                     |                          |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดเก้าเดือน       | -                        | -                               | (56,714,461.16)                     | (56,714,461.16)          |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด   | -                        | -                               | -                                   | -                        |
| รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                        | -                               | (56,714,461.16)                     | (56,714,461.16)          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568  | 3,622,841,055.40         | (2,243,987,143.87)              | (1,256,014,877.88)                  | 122,839,033.65           |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญญะวัต )



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

## งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

|                                                                             | งบการเงินรวม           |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                             | 30 กันยายน 2568        | 30 กันยายน 2567        | 30 กันยายน 2568        | 30 กันยายน 2567        |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                       |                        |                        |                        |                        |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด                                                       | (56,274,515.16)        | (105,840,177.25)       | (56,714,461.16)        | (106,069,758.61)       |
| ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)                         |                        |                        |                        |                        |
| การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                            | 109,986.50             | 42,052.52              | -                      | -                      |
| ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย                                                 | 4,816,184.01           | 1,062,195.05           | 4,816,184.01           | 1,062,195.05           |
| ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์                                          | (74,695.36)            | (548,203.69)           | (74,695.36)            | (548,203.69)           |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา                                         | 9,861,587.88           | -                      | 9,861,587.88           | -                      |
| โอนกลับค่าเผื่อจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา                                | (9,861,587.88)         | -                      | (9,861,587.88)         | -                      |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (โอนกลับ)            | 304,390.00             | (3,152,534.24)         | 304,390.00             | (3,152,534.24)         |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า                                              | (6,530,988.61)         | -                      | (6,530,988.61)         | -                      |
| ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง                                                    | 201,945.22             | 33,566,404.12          | 201,945.22             | 33,566,404.12          |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา                                         | -                      | 9,762,723.85           | -                      | 9,762,723.85           |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน                                              | 727,317.90             | 693,913.23             | 727,317.90             | 693,913.23             |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                                              | 208,929.91             | -                      | 208,929.91             | -                      |
| ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม                                                 | 11,667,639.25          | 22,271,857.91          | 12,319,251.54          | 22,604,148.29          |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | (44,843,806.34)        | (42,141,768.50)        | (44,742,126.55)        | (42,081,112.00)        |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง                                           |                        |                        |                        |                        |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย                                   | 10,795,740.39          | 15,874,954.08          | 10,795,740.39          | 15,874,954.08          |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                                        | (1,357,050.12)         | (2,103,871.70)         | (1,357,050.12)         | (2,103,871.70)         |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                                      | 77,953.42              | (49,845.13)            | 77,953.42              | (49,845.13)            |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                                   | (1,148,904.00)         | (16,731,919.35)        | (1,148,904.00)         | (16,731,919.35)        |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)                                             |                        |                        |                        |                        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                      | (4,192,863.28)         | (11,821,686.74)        | (4,152,983.28)         | (11,781,686.74)        |
| เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                                     | (312,338.50)           | (1,663,273.95)         | (312,338.50)           | (1,663,273.95)         |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                                        | 958,034.02             | (2,986,025.57)         | 956,834.02             | (2,986,025.57)         |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                                     | 62,559.39              | 109,265.70             | 62,559.39              | 109,265.70             |
| เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน                                          | (39,960,675.02)        | (61,514,171.16)        | (39,820,315.23)        | (61,413,514.66)        |
| จ่ายภาษีเงินได้                                                             | (1,734,829.72)         | (819,256.99)           | (1,603,481.79)         | (795,392.65)           |
| รับคืนภาษีเงินได้                                                           | -                      | 60,513.97              | -                      | -                      |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>                         | <b>(41,695,504.74)</b> | <b>(62,272,914.18)</b> | <b>(41,423,797.02)</b> | <b>(62,208,907.31)</b> |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญจมะวัต )



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

|                                                           | งบการเงินรวม           |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ   |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                           | 30 กันยายน 2568        | 30 กันยายน 2567        | 30 กันยายน 2568        | 30 กันยายน 2567        |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                         |                        |                        |                        |                        |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค่าประกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)            | (5,242,850.07)         | 1,531,067.39           | (5,242,850.07)         | 1,531,067.39           |
| เงินสัรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์                           | 74,766.36              | 719,626.18             | 74,766.36              | 719,626.18             |
| เงินสัรับจากการจำหน่ายที่ดินรอกการพัฒนา                   | 78,772,582.00          | -                      | 78,772,582.00          | -                      |
| เงินสัจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                | (661,021.30)           | (28,697,667.48)        | (661,021.30)           | (28,697,667.48)        |
| เงินสัจ่ายซื้อสินทรัพย์                                   | (507,086.90)           | (985,747.30)           | (507,086.90)           | (985,747.30)           |
| เงินสัจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการให้                        | (35,009.10)            | (2,630,801.19)         | (35,009.10)            | (2,630,801.19)         |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมลงทุน</b>        | <b>72,401,380.99</b>   | <b>(30,063,522.40)</b> | <b>72,401,380.99</b>   | <b>(30,063,522.40)</b> |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                     |                        |                        |                        |                        |
| เงินสัรับหุ้นกู้แปลงสภาพ                                  | 17,539,000.00          | -                      | 17,539,000.00          | -                      |
| เงินสัรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย                  | -                      | -                      | 60,000,000.00          | 70,000,000.00          |
| เงินสัจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากบริษัทย่อย                   | -                      | -                      | (70,000,000.00)        | -                      |
| เงินสัจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า                             | (720,141.29)           | (1,695,577.05)         | (720,141.29)           | (1,695,577.05)         |
| จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้                  | (45,208,929.91)        | -                      | (45,208,929.91)        | -                      |
| คอกเบี้ยจ่าย                                              | (3,779,858.71)         | -                      | (4,863,031.20)         | -                      |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>       | <b>(32,169,929.91)</b> | <b>(1,695,577.05)</b>  | <b>(43,253,102.40)</b> | <b>68,304,422.95</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b> | <b>(1,464,053.66)</b>  | <b>(94,032,013.63)</b> | <b>(12,275,518.43)</b> | <b>(23,968,006.76)</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด</b>               | <b>33,399,810.54</b>   | <b>149,009,219.70</b>  | <b>24,631,937.62</b>   | <b>55,163,330.55</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>              | <b>31,935,756.88</b>   | <b>54,977,206.07</b>   | <b>12,356,419.19</b>   | <b>31,195,323.79</b>   |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

**KC**  
PROPERTY

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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญจมะวัต )

**บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ**  
**สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ / สอบทานแล้ว)**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ที่อยู่จดทะเบียนของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 1500/2 ชั้น 2 ซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

บริษัทประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

**2. การดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการ**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 162.12 ล้านบาท และ 256.81 ล้านบาท ตามลำดับ มีขาดทุนสะสม จำนวน 1,191.32 ล้านบาท และ 1,256.01 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบจำนวน 41.70 ล้านบาท และ 41.42 ล้านบาท ตามลำดับ และมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิจำนวน 56.27 ล้านบาท และ 56.71 ล้านบาท ตามลำดับ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมาหลายปี รวมถึงการออกหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับกลุ่มบริษัทผู้ลงทุนในต่างประเทศที่อยู่ระหว่างการขออนุญาตออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดถัดไป และมีการขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ตกลงไว้เดิมโดยขอลดค่างวดจ่ายชำระและขอขยายระยะเวลา เหตุการณ์หรือสถานการณ์เหล่านี้แสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท อย่างไรก็ตามงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานทางบัญชีที่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยข้อสมมติฐานนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับปรุงแผนการดำเนินงานการจัดหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียน ความสามารถในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับกลุ่มบริษัทผู้ลงทุนในต่างประเทศ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 21 และการปฏิบัติตามแผนปรับโครงสร้างหนี้ตามที่ได้ขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการจ่ายชำระหนี้ครั้งที่ 2 แต่อย่างไรก็ตามบริษัทต้องจ่ายชำระให้เสร็จสิ้นภายใน วันที่ 9 ธันวาคม 2568 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 20.2 ดังนั้นงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ยังไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าของสินทรัพย์ให้แสดงในราคาที่ต้องจ่ายชำระ และบันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

**3. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล**

**3.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ**

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยกลุ่มบริษัทเลือกนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

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

( นายธีระ ปัญญะวัต )

### 3.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล จึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 3.2 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และได้รวมข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทย่อย") ดังต่อไปนี้

|                                            | สัดส่วนการถือหุ้น  |       | ประเภทธุรกิจ         |
|--------------------------------------------|--------------------|-------|----------------------|
|                                            | ของบริษัท (ร้อยละ) |       |                      |
| ชื่อบริษัท                                 | 2568               | 2567  |                      |
| <u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทโดยตรง</u> |                    |       |                      |
| บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด                | 99.99              | 99.99 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

## 4. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 5. การใช้วิจารณ์ การประมาณการและนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณ์และการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้น ไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญญะมะวัต )



## 6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดจากรายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทหรือสามารถควบคุมบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญในการตัดสินใจด้านการเงินหรือการดำเนินงานของบริษัท

### 6.1 ลักษณะของความสัมพันธ์กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

| ลำดับ | บุคคลหรือกิจการ             | ลักษณะความสัมพันธ์            | ลักษณะรายการ       | นโยบายราคา                                                   |
|-------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1.    | บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด | บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง | เงินกู้ยืมระยะสั้น | อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ย 5 ธนาคาร ร้อยละ 1.09 - 1.67 ต่อปี |

### 6.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบฐานะการเงินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นดังนี้

หน่วย : บาท

| ชื่อบริษัท/ประเภทรายการ                               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |                 |                 |
|-------------------------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------|-----------------|
|                                                       | 1 มกราคม 2568        | เพิ่มขึ้น     | ลดลง            | 30 กันยายน 2568 |
| บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด                           |                      |               |                 |                 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น                                    | 85,000,000.00        | 60,000,000.00 | (70,000,000.00) | 75,000,000.00   |
| ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย                         | 636,410.89           | 651,612.29    | (1,083,172.49)  | 204,850.69      |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย | 85,636,410.89        | 60,651,612.29 | (71,083,172.49) | 75,204,850.69   |

### 6.3 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567

หน่วย : บาท

| ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ            |                 |                                  |                 |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
|                                            | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ |                 | สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ |                 |
|                                            | 30 กันยายน 2568                 | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568                  | 30 กันยายน 2567 |
| ดอกเบี้ยจ่าย - บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด | 172,384.93                      | 219,736.96      | 651,612.29                       | 332,290.38      |
| รวม                                        | 172,384.93                      | 219,736.96      | 651,612.29                       | 332,290.38      |

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

( นายอภิชาติ พันธุมาศ )



( นายธีระ ปัญญะมัต )

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



6.4 ค่าตอบแทนกรรมการ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567

หน่วย : บาท

|                       | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |                                  |                 |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
|                       | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่     |                 | สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ |                 |
|                       | 30 กันยายน 2568                     | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568                  | 30 กันยายน 2567 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น    | 3,475,151.00                        | 3,510,575.00    | 9,695,953.00                     | 10,200,529.00   |
| ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น | 117,680.06                          | 60,195.47       | 315,840.18                       | 160,590.41      |
| รวม                   | 3,592,831.06                        | 3,570,770.47    | 10,011,793.18                    | 10,361,119.41   |

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

หน่วย : บาท

|                    | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                    | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568      | 31 ธันวาคม 2567 |
| เงินสด             | 140,000.00      | 140,000.00      | 140,000.00           | 140,000.00      |
| เงินฝากกระแสรายวัน | 4,535,479.72    | 19,712,997.24   | 4,534,479.72         | 19,711,997.24   |
| เงินฝากออมทรัพย์   | 27,037,860.92   | 13,325,055.68   | 7,459,523.23         | 4,558,182.76    |
| เงินฝากประจำ       | 222,416.24      | 221,757.62      | 222,416.24           | 221,757.62      |
| รวม                | 31,935,756.88   | 33,399,810.54   | 12,356,419.19        | 24,631,937.62   |

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.125 ถึงร้อยละ 1.10 ต่อปี

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

หน่วย : บาท

|                                         | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                         | 30 กันยายน 2568                         | 31 ธันวาคม 2567 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                    |                                         |                 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                  | 2,373,335.46                            | 864,816.64      |
| อื่น ๆ                                  | 38,000.00                               | 189,468.70      |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                 | 2,411,335.46                            | 1,054,285.34    |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 2,411,335.46                            | 1,054,285.34    |

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

**KC**  
PROPERTY  
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

( นายธีระ ปัญญะวัต )

9. ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้อง

หน่วย : บาท

|                                                   | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                   | 30 กันยายน 2568  | 31 ธันวาคม 2567  | 30 กันยายน 2568      | 31 ธันวาคม 2567  |
| ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน               | 329,232,906.68   | 329,232,906.68   | 329,232,906.68       | 329,232,906.68   |
| ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องค่าความเสียหาย           | 1,274,888.00     | 1,274,888.00     | -                    | -                |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (330,507,794.68) | (330,507,794.68) | (329,232,906.68)     | (329,232,906.68) |
| รวม                                               | -                | -                | -                    | -                |

9.1 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงินก่อนหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวนเงิน 329.23 ล้านบาท เกิดจากการที่อดีตกรรมการของบริษัท 2 ท่าน ที่เคยดำรงตำแหน่งกรรมการ ณ ขณะนั้น ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงิน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 394.42 ล้านบาท โดยได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทไปยังบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่งจำนวนเงิน 393.14 ล้านบาทและได้มีการถอนเงินสดออกจากบัญชีธนาคารของบริษัท จำนวนเงิน 1.28 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 394.42 ล้านบาท โดยเงินดังกล่าวบริษัทได้รับคืนจากกรรมการบางส่วนในปี 2559 จำนวน 64.68 ล้านบาท คงเหลือจนถึงปัจจุบัน บริษัทยังไม่ได้รับคืน จำนวน 329.23 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัททั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยบริษัทได้ฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ย จำนวนเงิน 514.41 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2562 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้อดีตกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย ร่วมกันชำระเงินต้น ดอกเบี้ยและค่าเสียหายจำนวนเงินรวม 414.48 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้อง (วันที่ 5 เมษายน 2560) โดยบริษัทยื่นอุทธรณ์ในส่วนค่าเสียหายที่ศาลเห็นว่าไม่ใช่ค่าเสียหายโดยตรง และศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาแล้ว



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญจมะวัต )

ในปี 2563 บริษัทได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีสำนักงานกรุงเทพมหานคร ดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ (จำเลยที่ 2) คือหุ้นสามัญของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมจำนวน 302.20 ล้านหุ้น (หุ้นทั้งหมดคิดจำนำมีเจ้าหนี้บุริมสิทธิทุกหุ้น) ปัจจุบันหุ้นสามัญดังกล่าว อยู่ในกระบวนการขายทอดตลาด

เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้อสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ท่าน ร่วมกันชำระเงิน 427.51 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นนับถัดจากวันที่ฟ้อง (5 เมษายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียม ชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ บริษัทและอสังหาริมทรัพย์ยื่นฎีกา โดยบริษัทได้ยื่นฎีกาเฉพาะประเด็นค่าเสียหายที่ศาลอุทธรณ์ไม่วินิจฉัยให้ จำนวน 42.89 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

9.2 ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยมีลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท เป็นการเรียกร้องค่าความเสียหายจากกรรมการบริษัท 2 ท่าน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ที่ได้อนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินทำให้บริษัทย่อยมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยคาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จึงได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินคดีอาญาเลขที่ 16/2565 ตามหมายเหตุ 30.2 คดีความที่ 2



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญจมะวัต )

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

|                                                             | หน่วย : บาท                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                                             | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                                             | 30 กันยายน 2568                         | 31 ธันวาคม 2567 |
| ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน                                     | 20,561,338.63                           | 21,858,918.92   |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                          | 75,183,909.42                           | 83,306,382.46   |
| ค่าสาธารณูปโภค                                              | 1,865,788.53                            | 3,685,109.19    |
| ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ                                     | 13,729,635.19                           | 13,115,680.50   |
| ต้นทุนการกู้ยืม                                             | 228,005.93                              | 340,057.60      |
| รวมที่ดินและต้นทุนโครงการ คงเหลือ                           | 111,568,677.70                          | 122,306,148.67  |
| หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | (4,685,679.75)                          | (4,381,289.75)  |
| รวมที่ดินและต้นทุนโครงการสุทธิ                              | 106,882,997.95                          | 117,924,858.92  |

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

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อการลดมูลค่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีดังนี้

|                             | หน่วย : บาท                             |                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                             | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                             | 30 กันยายน 2568                         | 31 ธันวาคม 2567 |
| ยอดยกมา                     | 4,381,289.75                            | 6,796,044.23    |
| บวก ตั้งเพิ่มระหว่างงวด     | 304,390.00                              | 737,779.76      |
| หัก โอนกลับรายการระหว่างงวด | -                                       | (3,152,534.24)  |
| ยอดคงเหลือ                  | 4,685,679.75                            | 4,381,289.75    |



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญญะมะวัต )



11. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

|                                        | หน่วย : บาท          |                 |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------|
|                                        | งบการเงินรวมและ      |                 |
|                                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                        | 30 กันยายน 2568      | 31 ธันวาคม 2567 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย | 347,944,514.01       | 347,944,514.01  |
| ลดลง (โอนขายทอดตลาด)                   | -                    | -               |
| รวมราคาทุน                             | 347,944,514.01       | 347,944,514.01  |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม             | (90,425,172.78)      | (90,425,172.78) |
| สุทธิ                                  | 257,519,341.23       | 257,519,341.23  |

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 48 แปลง ที่ได้ถูกบังคับขายตามคำสั่งศาลจากการผิณคดีชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน และปัจจุบันอยู่ระหว่างการปฏิบัติตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ตามหมายเหตุ 20 โดยบางแปลงมีผู้จองซื้อแล้ว และบางแปลงได้เลยกำหนดคนดขายทอดตลาดแล้วแต่ยังขายไม่ได้ ดังนี้

|            |               |                |                         |                                  | หน่วย : บาท              |
|------------|---------------|----------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| ที่ดิน     | จำนวน<br>แปลง | ราคาทุน        | ราคาบังคับขาย           |                                  | ราคาทุนที่               |
|            |               |                | ที่มีการ<br>จองซื้อแล้ว | อยู่ในกระบวนการ<br>การขายทอดตลาด | สูงกว่าราคา<br>บังคับขาย |
| กลุ่มที่ 1 | 46            | 271,070,309.67 | -                       | 181,069,490.00                   | (90,000,819.67)          |
| กลุ่มที่ 2 | 1             | 1,860,753.11   | 1,436,400.00            | -                                | (424,353.11)             |
| กลุ่มที่ 3 | 1             | 75,013,451.23  | -                       | 380,765,000.00                   | -                        |
|            | 48            | 347,944,514.01 | 1,436,400.00            | 561,834,490.00                   | (90,425,172.78)          |

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทบันทึกเงินรอรับจากการขายทอดตลาดในวันของผู้ซื้อได้ชำระเงินแก่กรมบังคับคดี จำนวน 17.24 ล้านบาท และแสดงรายการในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ทั้งนี้ บริษัทจะได้รับคืนจำนวนเงินดังกล่าวจากเจ้าหนี้ ภายหลังจากที่ได้รับเงินจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิณคดีชำระหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ตามหมายเหตุ 20



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญญะวัต )

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

|                             |                      | หน่วย : บาท              |                              |               |
|-----------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|---------------|
|                             |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                              |               |
|                             |                      | ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 |                              |               |
| ชื่อบริษัท                  | ประเภทธุรกิจ         | ทุนเรียก<br>ชำระแล้ว     | สัดส่วนเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) | วิธีราคาทุน   |
| บริษัท โมเดอร์น สตรีท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 30,000,000.00            | 99.99                        | 29,999,980.00 |

13. ที่ดินรอการพัฒนา

|                            |  | หน่วย : บาท                             |                 |
|----------------------------|--|-----------------------------------------|-----------------|
|                            |  | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                            |  | 30 กันยายน 2568                         | 31 ธันวาคม 2567 |
| ที่ดินรอการพัฒนา           |  | 162,987,058.03                          | 162,987,058.03  |
| หัก จำหน่าย                |  | (98,634,169.88)                         | -               |
| รวมที่ดินรอการพัฒนา        |  | 64,352,888.15                           | 162,987,058.03  |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม |  | (41,300,000.00)                         | (51,161,587.88) |
| สุทธิ                      |  | 23,052,888.15                           | 111,825,470.15  |

การเปลี่ยนแปลงค่าเผื่อการด้อยค่า ที่ดินรอการพัฒนา มีดังนี้

|                             |  | หน่วย : บาท                             |                 |
|-----------------------------|--|-----------------------------------------|-----------------|
|                             |  | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                             |  | 30 กันยายน 2568                         | 31 ธันวาคม 2567 |
| ยอดยกมา                     |  | 51,161,587.88                           | 41,300,000.00   |
| บวก ตั้งเพิ่มระหว่างงวด     |  | -                                       | 9,861,587.88    |
| หัก โอนกลับรายการระหว่างงวด |  | (9,861,587.88)                          | -               |
| ยอดคงเหลือ                  |  | 41,300,000.00                           | 51,161,587.88   |



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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

( นายธีระ ปัญญะวัต )

ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัททำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1 แปลง ราคา 99.00 ล้านบาท ได้รับเงินมัดจำ จำนวน 10.00 ล้านบาท ซึ่งแสดงรายการในหนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน ส่วนที่เหลือได้รับชำระแล้วในวันโอนกรรมสิทธิ์ คือวันที่ 16 มกราคม 2568 เกิดผลขาดทุนจากการขายจำนวน 9.86 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 9.86 ล้านบาท และบันทึกโอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าว เมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ปี 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีที่ดิน จำนวน 1 แปลง ราคาทุน 54.30 ล้านบาท มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จำนวน 41.30 ล้านบาท

#### 14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย : บาท

|                               | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |                |                   |                 |
|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|
|                               | ที่ดินและ                           | สิทธิการใช้     | ส่วนปรับปรุง   | ส่วนปรับปรุงสิทธิ | รวม             |
|                               | ส่วนปรับปรุงที่ดิน                  | ที่ดินและอาคาร  | สิทธิการใช้    | การใช้ระหว่างทำ   |                 |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-        |                                     |                 |                |                   |                 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2568        | 78,357,136.95                       | 58,038,930.95   | -              | 185,044,006.02    | 321,440,073.92  |
| เพิ่มขึ้น                     | -                                   | -               | -              | 3,571,360.03      | 3,571,360.03    |
| โอนไปเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ | -                                   | -               | -              | (4,932,197.74)    | (4,932,197.74)  |
| โอนเข้า (โอนออก)              | -                                   | -               | 183,683,168.31 | (183,683,168.31)  | -               |
| ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา    | -                                   | (10,084,021.24) | -              | -                 | (10,084,021.24) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด        | -                                   | (1,745,788.77)  | (2,676,055.75) | -                 | (4,421,844.52)  |
| ณ วันที่ 30 กันยายน 2568      | 78,357,136.95                       | 46,209,120.94   | 181,007,112.56 | -                 | 305,573,370.45  |

ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีก 10 ปี รวมเป็น 20 ปี จำนวนมูลค่าเช่า 117.00 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเรื่องการต่อสัญญาเช่า ระบุว่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเดิม บริษัทสามารถเช่าที่ดินและอาคารต่อไปจากเดิมคราวละ 10 ปี เป็นคราวละ 15 ปี รวมเป็น 25 ปี รวมมูลค่าเช่า 147.00 ล้านบาท เพื่อมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า 91.64 ส่วน และพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท 8.36 ส่วน ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 16



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญงะวัต )

15. อุปกรณ์

|                          |  | หน่วย : บาท                             |
|--------------------------|--|-----------------------------------------|
|                          |  | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-   |  |                                         |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2568   |  | 2,859,312.04                            |
| เพิ่มขึ้น                |  | 507,086.90                              |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย       |  | (71.00)                                 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด   |  | (960,152.70)                            |
| ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 |  | 2,406,175.24                            |

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้

|                                           |                               |                             |                                      |               | หน่วย : บาท                         |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
|                                           |                               |                             |                                      |               | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |
|                                           | สิทธิการใช้<br>ที่ดินและอาคาร | ส่วนปรับปรุง<br>สิทธิการใช้ | ส่วนปรับปรุงสิทธิ<br>การใช้ระหว่างทำ | รวม           |                                     |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-                    |                               |                             |                                      |               |                                     |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2568                    | 5,329,889.05                  | -                           | 16,993,145.61                        | 22,323,034.66 |                                     |
| เพิ่มขึ้น                                 | -                             | -                           | 327,504.64                           | 327,504.64    |                                     |
| รับโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อ<br>การลงทุน | -                             | -                           | 4,932,197.74                         | 4,932,197.74  |                                     |
| โอนเข้า (โอนออก)                          | -                             | 22,252,847.99               | (22,252,847.99)                      | -             |                                     |
| ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา                | (926,045.90)                  | -                           | -                                    | (926,045.90)  |                                     |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด                    | (186,294.48)                  | (324,198.79)                | -                                    | (510,493.27)  |                                     |
| ณ วันที่ 30 กันยายน 2568                  | 4,217,548.67                  | 21,928,649.20               | -                                    | 26,146,197.87 |                                     |

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

|                          |  | หน่วย : บาท                             |
|--------------------------|--|-----------------------------------------|
|                          |  | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-   |  |                                         |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2568   |  | 754,980.45                              |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด   |  | (110,837.34)                            |
| ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 |  | 644,143.11                              |

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญมะวัต )

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

*[Signature]*



# 18. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

|                                                                       | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                                                       | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568      | 30 กันยายน 2567 |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบัน                                                   | 26,426.99       | 35,947.39       | -                    | -               |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                                              | -               | -               | -                    | -               |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดง<br>อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 26,426.99       | 35,947.39       | -                    | -               |

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 สามารถแสดงได้ดังนี้

หน่วย : บาท

|                                                                              | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                                                              | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568      | 30 กันยายน 2567 |
| ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล                                       | (20,781,328.74) | (31,595,604.30) | (20,913,463.67)      | (31,775,341.26) |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (%)                                                | 20%             | 20%             | 20%                  | 20%             |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล                                        | (4,156,265.74)  | (6,319,120.85)  | (4,182,692.73)       | (6,355,068.25)  |
| ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :                                                       |                 |                 |                      |                 |
| รายการอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี                                      | 96,003.41       | (297,478.20)    | 96,003.41            | (297,478.20)    |
| รายการที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี                                         | 51,182.81       | 1,967,418.49    | 51,182.81            | 1,967,418.49    |
| รายได้อื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี                                      | -               | -               | -                    | -               |
| รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม                                             | 153,319.11      | 133,034.50      | 153,319.11           | 133,034.50      |
| ขาดทุนทางภาษีปีปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้เป็น<br>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 3,829,814.90    | 4,507,430.28    | 3,829,814.90         | 4,495,156.03    |
| จำนวนภาษีของผลขาดทุนที่ยังไม่ได้รับรู้เป็น<br>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี | 52,372.50       | 44,663.17       | 52,372.50            | 56,937.43       |
| รวมผลกระทบทางภาษี                                                            | 4,182,692.73    | 6,355,068.24    | 4,182,692.73         | 6,355,068.25    |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน<br>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ          | 26,426.99       | 35,947.39       | -                    | -               |

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

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

( นายธีระ ปัญจมะวัต )

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

|                                        | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                        | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568      | 30 กันยายน 2567 |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบัน                    | 109,986.50      | 42,052.52       | -                    | -               |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี               | -               | -               | -                    | -               |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดง |                 |                 |                      |                 |
| อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ            | 109,986.50      | 42,052.52       | -                    | -               |

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 สามารถแสดงได้ดังนี้

หน่วย : บาท

|                                            | งบการเงินรวม    |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|--------------------------------------------|-----------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                            | 30 กันยายน 2568 | 30 กันยายน 2567  | 30 กันยายน 2568      | 30 กันยายน 2567  |
| ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล     | (56,164,528.66) | (105,798,124.73) | (56,714,461.16)      | (106,069,758.61) |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (%)              | 20%             | 20%              | 20%                  | 20%              |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล      | (11,232,905.73) | (21,159,624.94)  | (11,342,892.23)      | (21,213,951.72)  |
| ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :                     |                 |                  |                      |                  |
| รายการอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี    | (370,390.00)    | 5,836,685.34     | (370,390.00)         | 5,836,685.34     |
| รายการที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี       | 673,425.85      | 1,970,508.25     | 673,425.85           | 1,970,508.25     |
| รายได้อื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี    | (3,278,515.30)  | (663,624.60)     | (3,278,515.30)       | (663,624.60)     |
| รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม           | 7,692,683.54    | 165,866.03       | 7,692,683.54         | 165,866.03       |
| ขาดทุนทางภาษีปีปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้เป็น |                 |                  |                      |                  |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี             | 6,456,058.79    | 13,732,780.08    | 6,456,058.79         | 13,732,780.08    |
| จำนวนภาษีของผลขาดทุนที่ยังไม่ได้รับรู้เป็น |                 |                  |                      |                  |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี             | 169,629.35      | 159,462.36       | 169,629.35           | 171,736.62       |
| รวมผลกระทบทางภาษี                          | 11,342,892.23   | 21,201,677.46    | 11,342,892.23        | 21,213,951.72    |
| ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน |                 |                  |                      |                  |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ                      | 109,986.50      | 42,052.52        | -                    | -                |

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

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

( นายธีระ ปัญมะวัต )

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

หน่วย : บาท

|                          | งบการเงินรวม    |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                          | 30 กันยายน 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568      | 31 ธันวาคม 2567 |
| เจ้าหนี้การค้า           | 3,298,984.47    | 1,667,946.37    | 3,298,984.47         | 1,667,946.37    |
| เจ้าหนี้ประมาณการค่าซ่อม | 14,028,968.35   | 14,496,043.35   | 14,028,968.35        | 14,496,043.35   |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย       | 667,840.38      | 1,046,579.57    | 627,720.38           | 966,579.57      |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน  | 3,528,848.75    | 8,506,935.94    | 3,528,848.75         | 8,506,935.94    |
| รวม                      | 21,524,641.95   | 25,717,505.23   | 21,484,521.95        | 25,637,505.23   |

20. หนี้สินผิคนัดชำระ / หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

20.1 หนี้สินผิคนัดชำระ

หน่วย : บาท

|                                     | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                     | 30 กันยายน 2568                         | 31 ธันวาคม 2567 |
| ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | -                                       | 581,183,976.21  |
| รวมหนี้สินผิคนัดชำระ                | -                                       | 581,183,976.21  |

เป็นหนี้สินจากการผิคนัดชำระตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1 แห่ง โดยในระหว่างงวด มียอดเคลื่อนไหว ดังนี้

หน่วย : บาท

|                          | ยกมา           |              | จัดประเภทไปเป็น<br>หนี้สินตามสัญญา<br>ปรับโครงสร้างหนี้ | คงเหลือ |
|--------------------------|----------------|--------------|---------------------------------------------------------|---------|
|                          |                | เพิ่มขึ้น    |                                                         |         |
| เงินต้น                  | 350,000,000.00 | -            | (350,000,000.00)                                        | -       |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย         | 235,247,260.21 | 9,617,808.22 | (244,865,068.43)                                        | -       |
| รวม                      | 585,247,260.21 | 9,617,808.22 | (594,865,068.43)                                        | -       |
| หัก ชำระหนี้จากสินทรัพย์ |                |              |                                                         | -       |
| ที่ขายทอดตลาดได้         | (4,063,284.00) | -            | 4,063,284.00                                            | -       |
| หนี้สินผิคนัดชำระคงเหลือ | 581,183,976.21 | 9,617,808.22 | (590,801,784.43)                                        | -       |

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

**KC**  
**PROPERTY**  
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
111 หมู่ 10 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10510

( นายธีระ ปัญจมะวัต )



20.2 หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

|                                                                               | หน่วย : บาท                             |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                                                               | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                                                               | 30 กันยายน 2568                         | 31 ธันวาคม 2567 |
| ยอดยกมาต้นงวด                                                                 |                                         |                 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างงวด                                                           | -                                       | -               |
| หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ณ วันที่ 29 เมษายน 2568                      | 405,000,000.00                          | -               |
| หนี้สินรอรับรู้เป็นรายได้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้                            | 185,801,784.43                          | -               |
| รวมหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่จัดประเภท<br>มาจากหนี้สินผิคนัดชำระ     | 590,801,784.43                          | -               |
| หัก จ่ายชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้                                     | (55,000,000.00)                         | -               |
| ยอดคงเหลือปลายงวด                                                             | 535,801,784.43                          | -               |
| ยอดคงเหลือปลายงวดประกอบด้วย :                                                 |                                         |                 |
| หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ต้องจ่ายชำระภายใน<br>วันที่ 9 ธันวาคม 2568 | 350,000,000.00                          | -               |
| หนี้สินรอรับรู้เป็นรายได้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้                            | 185,801,784.43                          | -               |
| รวมหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้                                           | 535,801,784.43                          | -               |

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

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

**KC**  
PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

( นายธีระ ปัญจมะวัต )



เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้บริษัทชำระหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้น จำนวน 350.00 ล้านบาท และดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 8.50 ต่อปีของจำนวนเงินตามตัวแลกเงินดังกล่าวนับแต่วันผิดนัดเป็นต้นไป (วันที่ 11 เมษายน 2560) จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพัน นอกจากนี้ก็แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ศาลฎีกาพิพากษายืนตามที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาปรับลดไว้ในอัตราดอกเบี้ยผิดนัดร้อยละ 8.50 ต่อปี ตามที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาปรับลดไว้ ส่วนประเด็นอื่นไม่อนุญาตให้ฎีกา

ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างสำนักงานบังคับคดีกรุงเทพมหานคร 3 และสำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ยึดที่ดินที่เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ประกาศขายทอดตลาดและมีผู้ประมูลซื้อที่ดินบางส่วนแล้ว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 11

เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2568 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยตกลงการชำระหนี้ จำนวน 405.00 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงชำระเป็นงวด จำนวน 3 งวด ดังนี้

| งวดที่     | สัญญาปรับโครงสร้างหนี้<br>(วันที่ 29 เม.ย. 2568)                                                                                                                                                                                                                        | บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม<br>ฉบับที่ 1 (วันที่ 30 พ.ค. 2568)                                                                                                                                                                                                                     | บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม<br>ฉบับที่ 2 (วันที่ 27 ส.ค. 2568)                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เงินประกัน | จำนวน 10.00 ล้านบาท หัก<br>ค่าใช้จ่ายในการขอมติจากผู้ถือ<br>หน่วยลงทุน ส่วนที่เหลือถือเป็น<br>ส่วนหนึ่งของการชำระหนี้<br>ตามสัญญา                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| งวดที่ 1   | ชำระเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า<br>45.21 ล้านบาท ภายในเดือน<br>พฤษภาคม 2568                                                                                                                                                                                                    | ชำระเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า<br>20.21 ล้านบาท ภายในเดือน<br>พฤษภาคม 2568 และยินยอมให้<br>หักเงินประกัน จำนวน 9.79 ล้าน<br>บาท มาใช้ชำระหนี้ในงวดนี้ด้วย<br>รวมทั้งสิ้น 30.00 ล้านบาท                                                                                                   | ชำระเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 20.21<br>ล้านบาท ภายในเดือน พฤษภาคม<br>2568 และยินยอมให้หักเงินประกัน<br>จำนวน 9.79 ล้านบาท มาใช้ชำระ<br>หนี้ในงวดนี้ด้วย รวมทั้งสิ้น 30.00<br>ล้านบาท                                                                                                               |
| งวดที่ 2   | ชำระเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า<br>150.00 ล้านบาท ภายในเดือน<br>กรกฎาคม 2568 และเจ้าหนี้ตกลง<br>ดำเนินการปลดจำนอง ไล่<br>ถอนการยึดทรัพย์ และถอนการ<br>บังคับคดีที่ดินการเดินโฮม มิน<br>บุรี จำนวน 46 แปลง ให้แก่<br>บริษัท ภายใน 30 วัน นับแต่<br>วันที่ชำระหนี้คงค้างงวดที่ 2 | ชำระเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า<br>175.00 ล้านบาท ภายในเดือน<br>สิงหาคม 2568 และเจ้าหนี้ตกลง<br>ดำเนินการปลดจำนอง ไล่ถอน<br>การยึดทรัพย์ และถอนการบังคับ<br>คดีที่ดินการเดินโฮม มินบุรี<br>จำนวน 46 แปลง ให้แก่บริษัท<br>ภายใน 30 วัน นับแต่วันชำระ<br>หนี้คงค้างงวดที่ 2 ครบถ้วน ทั้งนี้ | ชำระเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 25.00<br>ล้านบาท ภายในเดือนสิงหาคม<br>2568 เจ้าหนี้ตกลงระงับกระบวนการ<br>บังคับคดีที่มีอยู่แต่จะไม่ดำเนิน<br>การปลดจำนอง ไล่ถอนการยึด<br>ทรัพย์ หรือเพิกถอนการบังคับคดี<br>สำหรับหลักประกันที่มีอยู่จนกว่า<br>จะได้รับชำระหนี้ตามสัญญาปรับ<br>โครงสร้างหนี้จนครบถ้วน |

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

**KC**  
**PROPERTY**

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
K.C. PROPERTY PCL. 101/102

( นายธีระ ปัญญะมะวัต )

| งวดที่   | สัญญาปรับโครงสร้างหนี้<br>(วันที่ 29 เม.ย. 2568)                                                                                                                                                                                                                                                                  | บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม<br>ฉบับที่ 1 (วันที่ 30 พ.ค. 2568)                                                                                                                                                                                                                                                     | บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม<br>ฉบับที่ 2 (วันที่ 27 ส.ค. 2568)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | ครบถ้วน ทั้งนี้เงินที่อยู่ระหว่างการรอรับจากสำนักงานบังคับคดีจากการขายทอดตลาดที่ดิน 9 แปลง จำนวนเงิน 17.24 ล้านบาท เจ้าหนี้จะส่งมอบให้บริษัทภายหลังจากที่ได้รับเงินจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว                                                                                                    | เงินที่อยู่ระหว่างการรอรับจากสำนักงานบังคับคดีจากการขายทอดตลาดที่ดิน 9 แปลง จำนวนเงิน 17.24 ล้านบาท เจ้าหนี้จะส่งมอบให้บริษัทภายหลังจากที่ได้รับเงินจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว                                                                                                                    | เว้นแต่บริษัทสามารถดำเนินการขายที่ดินการ์เด็นโฮมมินบุรี ทั้ง 46 แปลง และนำเงินทั้งหมดที่ได้รับจากการขายที่ดินดังกล่าว ซึ่งต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 150.00 ล้านบาท มาชำระให้แก่ เจ้าหนี้ เพื่อไถ่ถอนที่ดินดังกล่าว เจ้าหนี้สามารถให้ความยินยอม ในการปลดจำนอง ไถ่ถอนการยึดทรัพย์ หรือเพิกถอนการบังคับคดีในส่วน ของที่ดินดังกล่าวได้                                     |
| งวดที่ 3 | ชำระส่วนที่เหลือเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 200.00 ล้านบาท จนครบจำนวน 405.00 ล้านบาท ภายในเดือนตุลาคม 2568 และ เจ้าหนี้ตกลงดำเนินการปลดจำนอง ไถ่ถอนการยึดทรัพย์ และถอนการบังคับคดีที่ดินเนเชอรัลวิลด์ แพรกษาใหม่ จำนวน 1 แปลง ให้แก่บริษัท ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ชำระหนี้คงค้างครบถ้วน (ไถ่ถอนหลักประกันคืนทั้งจำนวน) | ชำระส่วนที่เหลือเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 200.00 ล้านบาท จนครบจำนวน 405.00 ล้านบาท ภายในเดือนพฤศจิกายน 2568 และเจ้าหนี้ตกลงดำเนินการปลดจำนอง ไถ่ถอนการยึดทรัพย์ และถอนการบังคับคดีที่ดินเนเชอรัลวิลด์ แพรกษาใหม่ จำนวน 1 แปลง ให้แก่บริษัทภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ชำระหนี้คงค้างครบถ้วน (ไถ่ถอนหลักประกันคืนทั้งจำนวน) | ชำระส่วนที่เหลือเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 350.00 ล้านบาท ภายในวันที่ 9 ธันวาคม 2568 รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม จนกว่าจะได้มีการชำระหนี้เสร็จสิ้น และ เจ้าหนี้ตกลงดำเนินการปลดจำนอง ไถ่ถอนการยึดทรัพย์ และถอนการบังคับคดีที่ดินเนเชอรัลวิลด์ แพรกษาใหม่ จำนวน 1 แปลง ให้แก่บริษัท เมื่อบริษัทชำระหนี้ที่เหลือ อยู่ทั้งหมดภายใต้สัญญาปรับโครงสร้างหนี้ครบถ้วน |

และในข้อตกลงตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ บริษัทต้องยกฟ้องเจ้าหนี้ดังกล่าวตามคดีความฟ้องร้องที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 30.4



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญญะวัต )



## 21. หุ้นกู้แปลงสภาพ

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 ของบริษัท ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ของบริษัทต่อผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง และเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในจำนวนเงินไม่เกิน 650 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาหุ้นกู้แปลงสภาพ เพื่อออกหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ Advance Opportunities Fund VCC และ Advance Opportunities Fund I ซึ่งการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จะทำเป็นคราว ๆ จนกว่าจะครบจำนวนเงิน 650 ล้านบาท โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขหลักของหุ้นกู้แปลงสภาพดังนี้

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประเภทหุ้นกู้แปลงสภาพ                      | หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| จำนวนต้นเงินรวมของหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งหมด  | ไม่เกิน 650 ล้านบาท โดยหุ้นกู้แปลงสภาพจะออกเป็นชุดดังต่อไปนี้:<br>(1) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1 (T1) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท<br>(2) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 2 (T2) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท<br>(3) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 3 (T3) มีมูลค่าไม่เกิน 250 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 25 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท                                                             |
| เงื่อนไขการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ              | บริษัทจะทยอยออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นชุด ๆ ทีละชุดตามลำดับ ตามความต้องการใช้เงินของบริษัท ทั้งนี้การออกหุ้นกู้แปลงสภาพอยู่ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งได้แก่ การได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ                                                                                                                                      |
| อัตราดอกเบี้ย                              | ร้อยละ 2.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| อายุหุ้นกู้แปลงสภาพ                        | 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น                  | ชำระงวดเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ราคาแปลงสภาพ                               | ร้อยละ 90 ของราคาตลาด<br>ราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้ ทั้งนี้ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก คำนวณจากราคาปิด ถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณการซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว” (“Floating Conversion Price”) ทั้งนี้ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น |
| หลักประกันตามสัญญาหุ้นกู้แปลงสภาพ          | บริษัทตกลงว่าจะกักเงินจำนวน 25 % ของเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหุ้นกู้ในแต่ละงวดย่อย เริ่มตั้งแต่งวด ST01 -ของชุดที่ 1(T1) เพื่อสะสมเงินประกันจนครบ 30 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทแสดงรายการไว้ที่เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 5 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                 |
| ระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ                | ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุดสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพได้ทุกวันนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจนถึงเวลาปิดทำการของวันทำการก่อนวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ 7 วัน                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| จำนวนหุ้นที่จัดสรรเพื่อรองรับการแปลงสภาพ : | 1,493,086,903 หุ้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

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

( นายธีระ ปัญญะมวัต )

การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงินกำหนดให้ ณ วันที่รับรู้เมื่อเริ่มแรก  
กิจการแยกประเภทเครื่องมือทางการเงินหรือองค์ประกอบของเครื่องมือทางการเงินโดยพิจารณาตามเนื้อหา  
เชิงเศรษฐกิจและค่านิยมหนี้สินทางการเงินและตราสารทุน

หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวกำหนดราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว ("Floating Conversion Price") ทำให้  
จำนวนหุ้นที่เกิดขึ้นจากการแปลงสิทธิขึ้นอยู่กับราตลาดในอนาคต (Fixed - for - variable convertible  
debentures) ดังนั้นสิทธิในการเลือกแปลงสภาพจึงจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน

หุ้นกู้แปลงสภาพแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายจนกว่าจะมีการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญหรือครบอายุการ  
ชำระคืนของหุ้นกู้และสิทธิในการเลือกแปลงสภาพแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจนกว่ามีการใช้  
สิทธิในการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้บันทึกหักจากหุ้นกู้แปลงสภาพ และตัดจำหน่าย  
ตามอายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ

#### การออกจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพและ การใช้สิทธิแปลงสภาพ

ในระหว่างงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 1  
จำนวนเงินรวม 20 ล้านบาท และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ใช้สิทธิแปลงสภาพจำนวนเงินรวม 20.00 ล้านบาท  
โดยคิดเป็นจำนวนหุ้นที่ออกจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ 627.31 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท  
และคิดเป็นจำนวนทุนชำระแล้วที่บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนเท่ากับ 439.12 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทดำเนินการ  
จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเบิกเงินกู้รอบถัดไป

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหุ้นกู้แปลงสภาพและสิทธิในการเลือกแปลงสภาพสำหรับงวดเก้าเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

|                          | หน่วย : บาท          |                |
|--------------------------|----------------------|----------------|
|                          | งบการเงินรวมและ      |                |
|                          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                          | สิทธิในการเลือก      |                |
|                          | หุ้นกู้แปลงสภาพ      | แปลงสภาพ       |
| ณ วันที่ 1 มกราคม        | -                    | -              |
| ออกจำหน่ายระหว่างงวด     | 11,326,319.64        | 6,212,680.36   |
| บวก ต้นทุนตัดจำหน่าย     | 285,662.85           | -              |
| หัก การใช้สิทธิแปลงสภาพ  | (11,611,982.49)      | (6,212,680.36) |
| ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 | -                    | -              |

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )



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

(ลงชื่อ).....

( นายธีระ ปัญญะวัต )



22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า และการเคลื่อนไหวสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงดังนี้

|                                   | หน่วย : บาท                             |                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                   | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                   | 30 กันยายน 2568                         | 31 ธันวาคม 2567 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด            | 68,405,811.34                           | 70,681,547.09   |
| ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา        | (17,541,055.83)                         | -               |
| จ่ายชำระ                          | (720,141.29)                            | (2,275,735.75)  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันปลายงวด           | 50,144,614.22                           | 68,405,811.34   |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | (613,226.66)                            | (2,398,129.12)  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ          | 49,531,387.56                           | 66,007,682.22   |

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีดังต่อไปนี้

|                                                                       | หน่วย : บาท                             |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                                                       | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                                                       | 30 กันยายน 2568                         | 31 ธันวาคม 2567 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม | 7,930,053.04                            | 6,930,829.84    |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :                                       |                                         |                 |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน                                                | 641,846.34                              | 833,912.52      |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                                                        | 143,740.98                              | 165,310.68      |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน                   | 8,715,640.36                            | 7,930,053.04    |

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชาติ พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญจมะวัต )

KC  
PROPERTY

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
100 หมู่ 10 ต.บางนา จ.กรุงเทพมหานคร

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 แสดงรวมในรายการดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

|                       | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |                                  |                 |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
|                       | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่     |                 | สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ |                 |
|                       | 30 กันยายน 2568                     | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568                  | 30 กันยายน 2567 |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 34,093.77                           | 32,333.25       | 102,281.31                       | 96,999.75       |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 208,345.53                          | 198,971.16      | 625,036.59                       | 596,913.48      |
| รวม                   | 242,439.30                          | 231,304.41      | 727,317.90                       | 693,913.23      |

#### 24. ทุนเรือนหุ้น

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

จำนวนทุนชำระแล้วและส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

หน่วย : บาท

|                            | จำนวนหุ้น        | ทุนจดทะเบียน<br>(บาท) | ทุนที่ออกและ      |                                        |
|----------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------------------|
|                            |                  |                       | ชำระแล้ว<br>(บาท) | ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่า<br>มูลค่าหุ้นสามัญ |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2568     | 6,041,259,316.00 | 4,228,881,521.20      | 3,183,720,689.10  | (1,822,691,440.42)                     |
| ออกหุ้นใหม่จากการใช้สิทธิ  |                  |                       |                   |                                        |
| แปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ | -                | -                     | 439,120,366.30    | (421,295,703.45)                       |
| ณ วันที่ 30 กันยายน 2568   | 6,041,259,316.00 | 4,228,881,521.20      | 3,622,841,055.40  | (2,243,987,143.87)                     |

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )



( นายธีระ ปัญจมะวัต )

## 25. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

|                                      | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |                                  |                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
|                                      | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่     |                 | สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ |                 |
|                                      | 30 กันยายน 2568                     | 30 กันยายน 2567 | 30 กันยายน 2568                  | 30 กันยายน 2567 |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา   |                                     |                 |                                  |                 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย              | 259,245.13                          | (344,378.14)    | (11,041,860.97)                  | (12,666,915.67) |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์    |                                     |                 |                                  |                 |
| เพื่อขาย                             | 514,635.13                          | 5,146,976.13    | 2,631,451.93                     | 22,688,565.96   |
| ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ    |                                     |                 |                                  |                 |
| (โอนกลับ)                            | 255,390.00                          | -               | 304,390.00                       | 3,152,534.24    |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน           | 8,839,222.64                        | 8,535,417.93    | 23,670,275.90                    | 28,213,421.34   |
| ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย            | 963,374.95                          | 1,254,697.84    | 2,788,046.26                     | 4,893,450.58    |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน | -                                   | 153,297.73      | 838,483.18                       | 1,556,058.64    |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย        | 3,231,576.29                        | 361,713.17      | 4,816,184.01                     | 1,062,195.05    |

## 26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบกองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นับบริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการจ้างตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุน เป็นจำนวนเงิน 0.52 ล้านบาท และ 0.43 ล้านบาท ตามลำดับ

## 27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินงานในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

**KC**  
**PROPERTY**

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
K.C. PROPERTY PCL. 90/90 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10310

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

( นายธีระ ปัญจมะวัต )



## 28. เครื่องมือทางการเงิน

### 28.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด (ตลอดจนความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

### 28.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทไม่มีสินทรัพย์ ซึ่งมีดอกเบี้ยเป็นสาระสำคัญรวมถึงมีเงินกู้ยืมเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากค่าผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญ สามารถจัดประเภทอัตราดอกเบี้ยและสามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

|                                  | งบการเงินรวม       |                          |               |                        |        | อัตราดอกเบี้ย<br>ที่แท้จริง<br>(ร้อยละต่อปี) |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------|---------------|------------------------|--------|----------------------------------------------|
|                                  | อัตราดอกเบี้ยคงที่ |                          |               | ไม่มีอัตรา<br>ดอกเบี้ย | รวม    |                                              |
|                                  | ภายใน 1 ปี         | มากกว่า 1 ปี<br>ถึง 5 ปี | เกินกว่า 5 ปี |                        |        |                                              |
| สินทรัพย์ทางการเงิน              |                    |                          |               |                        |        |                                              |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   | 27.26              | -                        | -             | 4.68                   | 31.94  | 0.125 – 1.10                                 |
| เงินฝากประจำที่คิดภาระค่าประกัน  | 36.48              | -                        | -             | -                      | 36.48  | 1.05 – 2.25                                  |
| รวม                              | 63.74              | -                        | -             | 4.68                   | 68.42  |                                              |
| หนี้สินทางการเงิน                |                    |                          |               |                        |        |                                              |
| หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ | -                  | -                        | -             | 535.80                 | 535.80 | -                                            |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า              | 0.61               | 3.21                     | 46.32         | -                      | 50.14  | 10.53                                        |
| รวม                              | 0.61               | 3.21                     | 46.32         | 535.80                 | 585.94 |                                              |

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญญะมะวัต )

**KC**  
PROPERTY

บริษัท เค.บี.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
111 หมู่ 10 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลีใหญ่ จ.สมุทรปราการ

หน่วย : ล้านบาท

|                                            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                       |               |                    |                                       |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|---------------|--------------------|---------------------------------------|
|                                            | อัตราดอกเบี้ยคงที่   |                       |               | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม                                   |
|                                            | ภายใน 1 ปี           | มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | เกินกว่า 5 ปี |                    |                                       |
|                                            |                      |                       |               |                    | อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี) |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>                 |                      |                       |               |                    |                                       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด             | 7.68                 | -                     | -             | 4.68               | 12.36                                 |
| เงินฝากประจำที่คิดการค่าประกัน             | 36.48                | -                     | -             | -                  | 36.48                                 |
| รวม                                        | 44.16                | -                     | -             | 4.68               | 48.84                                 |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>                   |                      |                       |               |                    |                                       |
| หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้           | -                    | -                     | -             | 535.80             | 535.80                                |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                        | 0.61                 | 3.21                  | 46.32         | -                  | 50.14                                 |
| เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย | 75.20                | -                     | -             | -                  | 75.20                                 |
| รวม                                        | 75.81                | 3.21                  | 46.32         | 535.80             | 661.14                                |

### 28.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่กับลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้ เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมากราย ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำการขายกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

### 28.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัท มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาสินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดที่ลดลง บริษัทมีแผนการแก้ไขโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียน



บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
K.C. PROPERTY PCL. 52/251 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

( นายธีระ ปัญจมะวัต )

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568  
ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

|                                        | งบการเงินรวม |                          |               |        |
|----------------------------------------|--------------|--------------------------|---------------|--------|
|                                        | ภายใน 1 ปี   | มากกว่า 1 ปี<br>ถึง 5 ปี | เกินกว่า 5 ปี | รวม    |
| หนี้สินทางการเงิน                      |              |                          |               |        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 21.52        | -                        | -             | 21.52  |
| หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้       | 535.80       | -                        | -             | 535.80 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                    | 0.61         | 3.21                     | 46.32         | 50.14  |
| รวม                                    | 557.93       | 3.21                     | 46.32         | 607.46 |

หน่วย : ล้านบาท

|                                            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                          |               |        |
|--------------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------|--------|
|                                            | ภายใน 1 ปี           | มากกว่า 1 ปี<br>ถึง 5 ปี | เกินกว่า 5 ปี | รวม    |
| หนี้สินทางการเงิน                          |                      |                          |               |        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น     | 21.48                | -                        | -             | 21.48  |
| หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้           | 535.80               | -                        | -             | 535.80 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                        | 0.61                 | 3.21                     | 46.32         | 50.14  |
| เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย | 75.20                | -                        | -             | 75.20  |
| รวม                                        | 633.09               | 3.21                     | 46.32         | 682.62 |

**KC**  
PROPERTY

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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญญะวัต )



## 28.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

## 28.6 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

|                        | งบการเงินรวม (เท่า) |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ (เท่า) |                 |
|------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
|                        | 30 กันยายน 2568     | 31 ธันวาคม 2567 | 30 กันยายน 2568             | 31 ธันวาคม 2567 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน | 3.54                | 3.27            | 6.02                        | 5.10            |

## 29. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 29.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า, บริการและที่ปรึกษา ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 12.24 ล้านบาท และ 12.94 ล้านบาท ตามลำดับ

### 29.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัท ซึ่งค้ำประกันโดยเงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 30.51 ล้านบาท และ 30.42 ล้านบาท ตามลำดับ



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญจมะวัต )

### 30. คดีความฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีคดีความฟ้องร้อง ดังนี้

30.1 บริษัทได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทและผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง 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

กรมสอบสวนคดีพิเศษได้ทำการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานในคดีพิเศษดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว โดยอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษมีความเห็นควรสั่งฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย และพนักงานอัยการ สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีพิเศษ 1 ได้ดำเนินคดีกับผู้ต้องหาทั้ง 7 รายแล้ว ดังนี้

- 1) ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการ 3 ราย ในคดีอาญาหมายเลขคำที่ อ.1891/2567
- 2) ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการ 1 ราย ในคดีอาญาหมายเลขคำที่ อ.2074/2567
- 3) ได้ยื่นฟ้องอดีตพนักงานและผู้ต้องหาบุคคลภายนอก รวม 2 ราย ในคดีอาญาหมายเลขคำที่ อ.171/2568 และคดีอาญาหมายเลขคำที่ อ.713/2568
- 4) ได้ยื่นฟ้องผู้ต้องหาบุคคลภายนอก 1 ราย ในคดีอาญาหมายเลขคำที่ อ.1268/2568

เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2568 ศาลให้รวมการพิจารณาคดีฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย ให้รวมเป็นคดีอาญาหมายเลขคำที่ อ.1891/2567 และบริษัทได้ยื่นคำร้องและศาลอนุญาตให้เข้าร่วมเป็นโจทก์

วันที่ 21 กรกฎาคม 2568 ศาลได้มีการตรวจพยานของโจทก์และจำเลยเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้กำหนดนัดสืบพยานโจทก์ และนัดสืบพยานจำเลยในเดือน พฤศจิกายน 2569



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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

( นายธีระ ปัญมะวัต )

30.2 บริษัทได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อกองบังคับการปราบปราม ตามบันทึกคำร้องต่อกองบังคับการปราบปราม ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ให้ดำเนินการคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทกับพวก ดังนี้

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

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )



( นายธีระ ปัญญะวัต )



ปัจจุบัน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ ได้ออกเลขเป็นคดีอาญาแล้วและอยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวน 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 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 20/2564 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2564

ทั้ง 4 คดี อยู่ระหว่างการสอบสวน บริษัทได้เข้าไปปากคำเพิ่มเติมกับพนักงานสอบสวน เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความคืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่า เห็นสมควรให้ส่งฟ้องไปยังอัยการ ในคดีอาญาเลขที่ 9/2564 ส่วนคดีอาญา จำนวน 3 คดีที่เหลืออยู่ระหว่างการสอบสวน

30.3 บริษัทถูกลูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรร โครงการหนึ่ง ฟ้องร้องเรียกเงินชดเชยจากการไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนตามตามสัญญาซื้อขาย จำนวน 3 คดี ที่อยู่ในกระบวนการศาลอุทธรณ์ จำนวน 2 คดี และศาลฎีกา จำนวน 1 คดี ซึ่งบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น รวมจำนวน 33.65 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้วรายละเอียดดังนี้

30.3.1 ในวันที่ 16 มิถุนายน 2564 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 10 สัญญา ของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 932/2564 โดยศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องในเรื่องที่โจทก์ฟ้องร้องให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสโมสร สระว่ายน้ำและพิตเนส ซึ่งถือว่าเป็นสาธารณูปโภคโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ โดยบริษัทได้จัดให้มีบริการลูกบ้านแล้ว แต่ในการขอจัดสรรโครงการดังกล่าวไม่ได้มีระบุถึงส่วนกลางที่จะต้องส่งมอบเป็นกรรมสิทธิ์นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ

และต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และในวันที่ 18 ตุลาคม 2566 ผลของศาลอุทธรณ์ กลับคำสั่งศาลชั้นต้นและให้บริษัทชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 1.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท ปัจจุบันรอฟังคำพิพากษาศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจำนวน 15 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว รวมถึงได้มีการวางเงินเป็นหลักประกันคดีไว้ต่อศาลจำนวน 15.36 ล้านบาท

30.3.2 ในวันที่ 17 สิงหาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 17 สัญญาของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 712/2566 โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นจำนวน 10 สัญญาที่ไม่ซ้ำกับ คดีที่ 30.3.1 สัญญาละ 1.5 ล้านบาท แก่โจทก์ รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท ปัจจุบัน รอฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจำนวน 15.00 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

**KC**  
**PROPERTY**  
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
111 หมู่ 10 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

( นายธีระ ปัญญะมัต )

30.3.3 ในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 35 สัญญา ฟ้องร้องคดีค่าที่ ผบ1254/2566 เกี่ยวกับเรื่อง พ.ร.บ. คู่ครองผู้บริโภคร, ผิดสัญญา, เรียกค่าเสียหาย โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นรายสัญญา สัญญาละ 0.10 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3.50 ล้านบาท และดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง ปัจจุบัน รอฟังคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 3.65 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว

30.4 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขค่าที่ พ.5232/2565 กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงิน โดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้ อันเป็นการละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง (ตามหมายเหตุข้อ 20.1) และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนอง (ตามหมายเหตุข้อ 11) จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ทั้งนี้จำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้อง อยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการฟ้องทุกข้อต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 30.1

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง และต่อมาเมื่อบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลในคดีดังกล่าว ยกเว้นจำเลยผู้เป็นเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 20 เนื่องจากบริษัทได้มีการตกลงยกฟ้องตามเงื่อนไขของการปรับโครงสร้างหนี้

### 31. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566 เรื่อง กำหนดรายการที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ.2566 ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีในงบการเงินที่นำมาเปรียบเทียบใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้อ้างงานไว้ การจัดประเภทรายการในงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นดังนี้

หน่วย : บาท

|                                      | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                     |                       |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------|
|                                      | ก่อน<br>จัดประเภทใหม่                   | รายการ<br>จัดประเภท | หลังจัดประเภท<br>ใหม่ |
| งบฐานะการเงิน                        |                                         |                     |                       |
| เงินประกันการชำระหนี้ผิดนัด          | -                                       | 10,000,000.00       | 10,000,000.00         |
| สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน | 10,000,000.00                           | (10,000,000.00)     | -                     |

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

( นายอภิชาติ พันธุมาศ )

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

( นายธีระ ปัญจมะวัต )

### 32. ขาดทุนต่อหุ้น

หน่วย : บาท/หุ้น

|                                           | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                           | 30 กันยายน 2568  | 30 กันยายน 2567  | 30 กันยายน 2568      | 30 กันยายน 2567  |
| สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่           |                  |                  |                      |                  |
| ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของ    |                  |                  |                      |                  |
| บริษัท (ขั้นพื้นฐาน)                      | (20,807,755.73)  | (31,631,551.69)  | (20,913,463.67)      | (31,775,341.26)  |
| จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 กรกฎาคม   |                  |                  |                      |                  |
| หุ้นที่ออกและชำระแล้ว 3,183.72 ล้านบาท    | -                | 4,548,172,413.00 | -                    | 4,548,172,413.00 |
| หุ้นที่ออกและชำระแล้ว 3,413.88 ล้านบาท    | 4,548,172,413.00 | -                | 4,548,172,413.00     | -                |
| ผลกระทบจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ             | 328,805,449.90   | -                | 328,805,449.90       | -                |
| จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก |                  |                  |                      |                  |
| (ขั้นพื้นฐาน) ณ วันที่ 30 กันยายน         | 4,876,977,862.90 | 4,548,172,413.00 | 4,876,977,862.90     | 4,548,172,413.00 |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)            | (0.004)          | (0.007)          | (0.004)              | (0.007)          |

หน่วย : บาท/หุ้น

|                                           | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                           | 30 กันยายน 2568  | 30 กันยายน 2567  | 30 กันยายน 2568      | 30 กันยายน 2567  |
| สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่          |                  |                  |                      |                  |
| ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของ    |                  |                  |                      |                  |
| บริษัท (ขั้นพื้นฐาน)                      | (56,274,515.16)  | (105,840,177.25) | (56,714,461.16)      | (106,069,758.61) |
| จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม    |                  |                  |                      |                  |
| หุ้นที่ออกและชำระแล้ว 3,183.72 ล้านบาท    | -                | 4,548,172,413.00 | -                    | 4,548,172,413.00 |
| หุ้นที่ออกและชำระแล้ว 3,280.34 ล้านบาท    | 4,548,172,413.00 | -                | 4,548,172,413.00     | -                |
| ผลกระทบจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ             | 138,032,490.37   | -                | 138,032,490.37       | -                |
| จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก |                  |                  |                      |                  |
| (ขั้นพื้นฐาน) ณ วันที่ 30 กันยายน         | 4,686,204,903.37 | 4,548,172,413.00 | 4,686,204,903.37     | 4,548,172,413.00 |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)            | (0.012)          | (0.023)          | (0.012)              | (0.023)          |

ตราสารแปลงสภาพที่มีอยู่ ไม่ได้ทำให้ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเพิ่มขึ้น ดังนั้นจึงไม่มีการแสดงกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

### 33. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
 ( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญจมะวัต )

**KC**  
**PROPERTY**  
 บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)