

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 200.74 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 295.59 ล้านบาท) มีขาดทุนสะสม จำนวน 1,282.58 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 1,347.43 ล้านบาท) และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ จำนวน 59.47 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 59.14 ล้านบาท) และมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ จำนวน 149.88 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 150.47 ล้านบาท) มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมาหลายปี รวมถึงการออกหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับกลุ่มบริษัทผู้ลงทุนในต่างประเทศที่อยู่ระหว่างการขออนุญาตออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดถัดไป และอยู่ระหว่างการ

เจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ที่บริษัทผิคนัดชำระ กลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงแผนการดำเนินงานและแผนธุรกิจเพื่อจัดการสภาพคล่องให้ดีขึ้น เหตุการณ์หรือสถานการณ์ดังกล่าว ตลอดจนเรื่องอื่นที่กล่าวถึงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 แสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.1 และ 31.2 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่กำลังกล่าวในวรรคความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

- 1) การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 บริษัทมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 107.14 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน ได้ถูกแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ซึ่งแต่ละโครงการเป็นโครงการพัฒนาบ้านขายขนาดใหญ่ ที่มีการจัดซื้อจัดสรรผ่านมาหลายปี โดยบริษัททยอยพัฒนาและขายในแต่ละโซนและแปลงขาย อาจได้รับผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน รวมถึงสภาพโครงการที่มีการพัฒนาผ่านมาหลายปีและมีการชะลอการพัฒนา และการขายจากปัญหาภายในของบริษัท ส่งผลให้การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการวัดมูลค่า ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย ความแม่นยำของการตั้งราคาขายที่คาดว่าจะขายได้ การทบทวนต้นทุนประมาณการการพัฒนาโครงการต่างๆ ซึ่งข้อสมมติฐานที่ฝ่ายบริหารใช้ในเรื่องดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และค่าใช้จ่ายอันเกิดจากประมาณค่าเพื่อการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่คาดว่าจะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงิน รวมถึงการส่งเสริมการขายค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานต้นทุนประมาณการในส่วนต่างๆ ถึงรายละเอียดข้อมูลที่ผู้บริหรนำมาจัดทำต้นทุนประมาณการในแต่ละโครงการ เช่น ต้นทุนพัฒนาส่วนกลางที่จะต้องทำงานจบโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามแบบขายในแต่ละหลังของวัสดุ ค่าแรง ทั้งปริมาณและราคาว่ามีการจัดทำเหมาะสมในสภาพโครงการปัจจุบันหรือไม่ รวมถึงต้นทุนและค่าดำเนินการอื่นๆ และสอบทานประมาณการดังกล่าวได้จัดทำโดยวิศวกร รวมถึงการทำความเข้าใจในสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการของวิศวกร

2) การแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11, 13 และข้อ 14 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทมีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 257.52 ล้านบาท ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 21.75 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 264.43 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน และมีบางโครงการรอพัฒนาเป็นระยะเวลานาน โดยมูลค่าตามบัญชีแสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารจะพิจารณาการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ว่าต่ำกว่าราคาตามบัญชีหรือไม่ โดยผู้บริหารจะจัดให้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นรายการที่ต้องคำนวณภายใต้ข้อสมมติฐาน การเปรียบเทียบราคาตลาด และการใช้ดุลยพินิจของทั้งฝ่ายบริหารและผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- พิจารณาข้อบ่งชี้ที่จะเกิดการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ประเมินความเหมาะสมของแนวทางการวัดมูลค่าของผู้บริหาร
- ประเมินความรู้ ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์
- ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์
- ตรวจสอบสภาพของสินทรัพย์ว่าสามารถทำประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้จริงหรือไม่

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายในวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

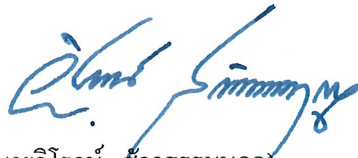
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายวิโรจน์ สัจธรรมนกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5128

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	13,252,385.40	33,399,810.54	5,732,970.26	24,631,937.62
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	807,953.45	1,054,285.34	807,953.45	1,054,285.34
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้อง	9	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10	107,135,746.94	117,924,858.92	107,135,746.94	117,924,858.92
เงินประกันการชำระหนี้คินัด		-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		114,334.00	242,475.44	114,334.00	242,475.44
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	11	257,519,341.23	257,519,341.23	257,519,341.23	257,519,341.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		378,829,761.02	420,140,771.47	371,310,345.88	411,372,898.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		36,500,700.88	31,232,509.52	36,500,700.88	31,232,509.52
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	29,999,980.00	29,999,980.00
ที่ดินรอการพัฒนา	13	21,752,888.15	111,825,470.15	21,752,888.15	111,825,470.15
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	264,432,918.02	321,440,073.92	264,432,918.02	321,440,073.92
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	15	2,129,380.38	2,859,312.04	2,129,380.38	2,859,312.04
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	25,849,081.98	22,323,034.66	25,849,081.98	22,323,034.66
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	17	621,102.87	754,980.45	621,102.87	754,980.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		20,208,390.21	18,604,610.27	20,208,390.21	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		746,454.22	642,866.20	746,474.22	642,886.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		409,809,780.71	545,896,217.21	439,809,780.71	575,896,217.21
รวมสินทรัพย์		788,639,541.73	966,036,988.68	811,120,126.59	987,269,115.76

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)


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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญญะวัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	หน่วย : บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	
ที่ดินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
ที่ดินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	19,139,333.53	25,717,505.23	19,099,213.53	25,637,505.23
ที่ดินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน		842,848.74	11,237,427.99	842,848.74	11,237,427.99
ที่ดินผิวน้ำชั่วคราว	20.1	555,933,976.21	581,183,976.21	555,933,976.21	581,183,976.21
ส่วนของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ตั้งกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	22	629,511.14	2,398,129.12	629,511.14	2,398,129.12
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	6.2	-	-	87,450,049.33	85,636,410.89
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		82,868.17	67,347.93	-	-
ที่ดินหมุนเวียนอื่น		2,944,469.42	1,160,819.98	2,943,269.42	1,160,819.98
รวมที่ดินหมุนเวียน		579,573,007.21	621,765,206.46	666,898,868.37	707,254,269.42
ที่ดินไม่หมุนเวียน					
ที่ดินตามสัญญาเช่า	22	49,367,769.75	66,007,682.22	49,367,769.75	66,007,682.22
ประมาณการที่ดินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	6,102,190.71	7,930,053.04	6,102,190.71	7,930,053.04
ประมาณการที่ดินคืดความ	31.3	46,595,438.36	33,987,458.92	46,595,438.36	33,987,458.92
ที่ดินไม่หมุนเวียนอื่น		10,731,584.59	10,360,820.20	10,731,584.59	10,360,820.20
รวมที่ดินไม่หมุนเวียน		112,796,983.41	118,286,014.38	112,796,983.41	118,286,014.38
รวมที่ดิน		692,369,990.62	740,051,220.84	779,695,851.78	825,540,283.80

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
 (นายอภิชัย พันธุ์มาต)



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

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 6,041,259,316 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25.2	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	25.2	-	3,183,720,689.10	-
หุ้นสามัญ 5,175,487,222 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25.2	3,622,841,055.40	-	3,622,841,055.40
ส่วนเกิน(ค่า)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	25.2	(2,243,987,143.87)	(1,822,691,440.42)	(2,243,987,143.87)
กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่จัดสรร		(1,282,584,360.42)	(1,135,043,480.84)	(1,347,429,636.72)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>96,269,551.11</u>	<u>225,985,767.84</u>	<u>31,424,274.81</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>788,639,541.73</u>	<u>966,036,988.68</u>	<u>811,120,126.59</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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



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

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการขายและการให้บริการ				
รายได้จากการขาย	15,730,147.19	52,313,165.64	15,730,147.19	52,313,165.64
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	15,730,147.19	52,313,165.64	15,730,147.19	52,313,165.64
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนขาย	(14,648,380.28)	(42,826,711.26)	(14,648,380.28)	(42,826,711.26)
ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ	(5,974,852.05)	-	(5,974,852.05)	-
รวมต้นทุนจากการขายและการให้บริการ	(20,623,232.33)	(42,826,711.26)	(20,623,232.33)	(42,826,711.26)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	(4,893,085.14)	9,486,454.38	(4,893,085.14)	9,486,454.38
รายได้อื่น :				
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	74,766.36	548,203.69	74,766.36	548,203.69
รายได้อื่น	11,373,580.77	6,320,543.88	11,326,548.42	6,236,671.57
รวมรายได้อื่น	11,448,347.13	6,868,747.57	11,401,314.78	6,784,875.26
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(4,554,742.69)	(7,680,244.78)	(4,554,742.69)	(7,680,244.78)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(65,876,307.96)	(70,707,330.46)	(65,667,890.21)	(70,505,662.71)
ค่าใช้จ่ายอื่น :				
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง (โอนกลับ)	-	165,588.75	-	165,588.75
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	(12,607,979.44)	(33,987,458.92)	(12,607,979.44)	(33,987,458.92)
ขาดทุนจากการซื้อค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(38,558,449.78)	-	(38,558,449.78)	-
ขาดทุนจากการผิดสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ไม่บรรลุผลของสัญญา	(18,339,041.10)	-	(18,339,041.10)	-
ขาดทุนจากการซื้อค่าที่ดินรอการพัฒนา	(1,300,000.00)	(9,861,587.88)	(1,300,000.00)	(9,861,587.88)
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(134,681,258.98)	(105,715,831.34)	(134,519,873.58)	(105,598,035.90)
ต้นทุนทางการเงิน	(15,050,966.67)	(29,749,999.98)	(15,947,777.60)	(30,386,410.87)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(149,732,225.65)	(135,465,831.32)	(150,467,651.18)	(135,984,446.77)
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	18 (147,085.11)	(91,448.83)	-	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(149,879,310.76)	(135,557,280.15)	(150,467,651.18)	(135,984,446.77)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :				
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	23 2,338,431.18	-	2,338,431.18	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี	2,338,431.18	-	2,338,431.18	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(147,540,879.58)	(135,557,280.15)	(148,129,220.00)	(135,984,446.77)
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(149,879,310.76)	(135,557,280.15)	(150,467,651.18)	(135,984,446.77)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(149,879,310.76)	(135,557,280.15)	(150,467,651.18)	(135,984,446.77)
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(147,540,879.58)	(135,557,280.15)	(148,129,220.00)	(135,984,446.77)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	(147,540,879.58)	(135,557,280.15)	(148,129,220.00)	(135,984,446.77)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	33 (0.031)	(0.030)	(0.031)	(0.030)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชาติ พันธุมาศ)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญญะวัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
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)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	(135,557,280.15)	(135,557,280.15)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(135,557,280.15)	(135,557,280.15)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	(1,135,043,480.84)	225,985,767.84
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	25.2	439,120,366.30	(421,295,703.45)	17,824,662.85
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	(149,879,310.76)	(149,879,310.76)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	2,338,431.18	2,338,431.18
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(147,540,879.58)	(147,540,879.58)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,622,841,055.40	(2,243,987,143.87)	(1,282,584,360.42)	96,269,551.11

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญญะวัต)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
หมายเหตุ				
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)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	(135,984,446.77)	(135,984,446.77)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(135,984,446.77)	(135,984,446.77)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	<u>3,183,720,689.10</u>	<u>(1,822,691,440.42)</u>	<u>(1,199,300,416.72)</u>	<u>161,728,831.96</u>
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	25.2	439,120,366.30	(421,295,703.45)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	(150,467,651.18)	(150,467,651.18)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	2,338,431.18	2,338,431.18
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(148,129,220.00)	(148,129,220.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	<u>3,622,841,055.40</u>	<u>(2,243,987,143.87)</u>	<u>(1,347,429,636.72)</u>	<u>31,424,274.81</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมมาศ)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญจมะวัต)



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY PCL. 53/54 KAMANGKARN RD. BANGKOK 10150 THAILAND

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(149,879,310.76)	(135,557,280.15)	(150,467,651.18)	(135,984,446.77)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	147,085.11	91,448.83	-	-
ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย	8,015,384.65	1,420,387.96	8,015,384.65	1,420,387.96
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)	1,216,897.99	(2,414,754.48)	1,216,897.99	(2,414,754.48)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(6,530,988.61)	-	(6,530,988.61)	-
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	12,607,979.44	33,987,458.92	12,607,979.44	33,987,458.92
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา	1,300,000.00	9,861,587.88	1,300,000.00	9,861,587.88
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38,558,449.78	-	38,558,449.78	-
ขาดทุนจากการผิดสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ไม่มีบรรลุผลของสัญญา	18,339,041.10	-	18,339,041.10	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	432,876.31	925,217.64	432,876.31	925,217.64
รายได้อื่นๆ	-	464.00	-	464.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	208,929.91	-	208,929.91	-
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	14,813,456.60	29,749,999.98	15,710,267.53	30,386,410.87
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(60,844,893.84)	(62,483,673.11)	(60,683,508.44)	(62,365,877.67)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9,649,906.53	21,015,858.53	9,649,906.53	21,015,858.53
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	246,331.89	(250,483.80)	246,331.89	(250,483.80)
เงินประกันการชำระหนี้คินัด	-	(10,000,000.00)	-	(10,000,000.00)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	128,141.44	(91,137.75)	128,141.44	(91,137.75)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,459,092.02)	(16,736,236.35)	(1,459,092.02)	(16,736,236.35)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(7,211,649.10)	(16,183,297.78)	(7,171,769.10)	(16,183,297.78)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(394,579.25)	8,148,963.44	(394,579.25)	8,148,963.44
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,783,649.44	(2,726,323.06)	1,782,449.44	(2,726,323.06)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	370,764.39	121,657.02	370,764.39	121,657.02
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(57,731,420.52)	(79,184,672.86)	(57,531,355.12)	(79,066,877.42)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,735,344.81)	(970,063.38)	(1,603,779.94)	(945,962.48)
รับคืนภาษีเงินได้	-	63,880.11	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใ)กิจกรรมดำเนินงาน	(59,466,765.33)	(80,090,856.13)	(59,135,135.06)	(80,012,839.90)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(นายธีระ ปัญงะวัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568


หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้าประกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(5,268,191.36)	596,897.12	(5,268,191.36)	596,897.12
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	74,766.36	719,626.18	74,766.36	719,626.18
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	78,772,582.00	-	78,772,582.00	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(27,543.90)	(30,748,223.85)	(27,543.90)	(30,748,223.85)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์	(527,333.90)	(992,006.80)	(527,333.90)	(992,006.80)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(35,009.10)	(2,819,109.93)	(35,009.10)	(2,819,109.93)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	72,989,270.10	(33,242,817.28)	72,989,270.10	(33,242,817.28)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับหุ้นกู้แปลงสภาพ	17,539,000.00	-	17,539,000.00	-
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	72,000,000.00	85,000,000.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	(70,000,000.00)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(867,474.62)	(2,275,735.75)	(867,474.62)	(2,275,735.75)
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผิดนัดชำระ	20 (45,208,929.91)	-	(45,208,929.91)	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(5,132,525.38)	-	(6,215,697.87)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(33,669,929.91)	(2,275,735.75)	(32,753,102.40)	82,724,264.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(20,147,425.14)	(115,609,409.16)	(18,898,967.36)	(30,531,392.93)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	33,399,810.54	149,009,219.70	24,631,937.62	55,163,330.55
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	13,252,385.40	33,399,810.54	5,732,970.26	24,631,937.62

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


 (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
 (นายอภิชัย พันธุ์มัส)




 (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
 (นายธีระ ปัญงะวัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 และธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน

2. การดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 200.74 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 295.59 ล้านบาท) มีขาดทุนสะสม จำนวน 1,282.58 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 1,347.43 ล้านบาท) และสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ จำนวน 59.47 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 59.14 ล้านบาท) และมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ จำนวน 149.88 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 150.47 ล้านบาท) มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมาหลายปี รวมถึงการออกหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับกลุ่มบริษัทผู้ลงทุนในต่างประเทศที่อยู่ระหว่างการขออนุญาตออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดถัดไป ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 21 และอยู่ระหว่างการเจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ที่บริษัทผิคนัดชำระ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 20 เหตุการณ์หรือสถานการณ์เหล่านี้แสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท อย่างไรก็ตามงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานทางบัญชีที่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยข้อสมมติฐานนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับปรุงแผนการดำเนินงานและแผนธุรกิจ การจัดหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียน ความสามารถในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับกลุ่มบริษัทผู้ลงทุนในต่างประเทศ และผลการพิจารณาการปรับโครงสร้างหนี้ใหม่จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ดังนั้นงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ยังไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าของสินทรัพย์ให้แสดงในราคาที่ต้องจ่ายชำระ และบันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินใหม่ซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

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

KC
PROPERTY

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

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินของบริษัท จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงินยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท



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

3.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	สัดส่วนการถือหุ้น		ประเภทธุรกิจ
	ของบริษัท (ร้อยละ)		
บริษัท	2568	2567	
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้น โดยบริษัทโดยตรง</u>			
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	99.99	99.99	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม


 บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

4.2.1 การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน หรือผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

4.2.2 การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่า จะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้นหรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากคู่ให้กู้รายเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน



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

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)

(นายธีระ ปัญญะมะวัต)

4.2.3 การค้ำของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญา กับกระแสเงินสด ทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัท จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้เหล่านั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

4.2.4 การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี)

ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนงานก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน


USING (K.S. PROPERTY) จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY GROUP & FINANCIAL SERVICES

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ) (นายธีระ ปัญงะวัต)

4.4 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นที่ดินที่กรมบังคับคดีบังคับขายทอดตลาด แสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดิน และการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน บริษัทจะพิจารณามูลค่าของเงินลงทุนหากมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจด้อยค่า

4.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยังไม่ได้ขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรและจะพัฒนาต่อไปในอนาคต หรือขอจัดสรรแล้วแต่ยังไม่ได้มีระยะเวลาที่แน่นอนในการพัฒนา หรือเป็นโครงการที่หยุดชะงักเป็นระยะเวลานาน ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ วัตถุประสงค์เริ่มแรกด้วยราคาโดยรวมต้นทุนในการทำรายการและวัตถุประสงค์ภายหลัง การรับรู้รายการด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ 25 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับที่ดิน


บริษัท เค.บี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.B. PROPERTY PCL. 2563 0000 0000 0000

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

4.9 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรง

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

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3, 5, 10 ปี
--------------------	-------------

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ได้รับการประเมิน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้นหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้นหรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณานั้นรวมอยู่โดยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น ผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนทันที



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

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

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

การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า

- ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ค่าความนิยมที่รับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากประมาณการที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดแล้ว เพียงเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรเป็น (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม) เสมือนหนึ่งไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์นั้นมาก่อน
- การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

4.12 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงด้วยราคาทุน

4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า บริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้ สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัท บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า



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

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(นายธีระ ปัญจมะวัต)

ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าว ประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า ดังต่อไปนี้

ที่ดินและอาคาร 25 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญจมะวัต)

4.14 ประมวลการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

- ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

- ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

- โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทคำนวณภาระผูกพันในหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทจะรับรู้ประมวลการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับชดเชยรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อมีความเชื่อมั่นแน่นอนว่าหลังจากที่จ่ายชำระภาระผูกพันแล้ว บริษัทน่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืน แต่ไม่เกินจำนวนประมวลการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง



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

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(นายธีระ ปัญจมะวัต)

4.16 การรับรู้รายได้

- รายได้จากการขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน

รายได้จากการขายสินค้า (ที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาและโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว โดยบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องปฏิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็นหนี้สินที่เกิดจากสัญญาในงบฐานะการเงินซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเมื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

- รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.17 ต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน

ในการคำนวณต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและจำนวนแปลงที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามการรับรู้รายได้



(ลงชื่อ)..... กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)..... กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิชัย พันธุ์มาศ) (นายธีระ บัญจมะวัต)

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

- ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

- ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่บริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

4.19 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ บัญจมะวัต)

4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้อง กับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการ โอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้



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

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(นายธีระ บัญจมะวัต)

ประมาณการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการฝ่ายบริหารได้ ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจและจะทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญงะวัต)

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วเพื่อบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

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 0.90 - 1.67 ต่อปี

6.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบฐานะการเงินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นดังนี้

ชื่อบริษัท/ประเภทรายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2568
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	85,000,000.00	72,000,000.00	(70,000,000.00)	87,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	636,410.89	896,810.93	(1,083,172.49)	450,049.33
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	85,636,410.89	72,896,810.93	(71,083,172.49)	87,450,049.33



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

(นายอภิชัย พันธุมาศ) (นายธีระ ปัญงะวัต)

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	120,000.00	140,000.00	120,000.00	140,000.00
เงินฝากกระแสรายวัน	3,124,346.48	19,712,997.24	3,123,346.48	19,711,997.24
เงินฝากออมทรัพย์	9,785,622.68	13,325,055.68	2,267,207.54	4,558,182.76
เงินฝากประจำ	222,416.24	221,757.62	222,416.24	221,757.62
รวม	13,252,385.40	33,399,810.54	5,732,970.26	24,631,937.62

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.125 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	778,368.88	864,816.64
อื่น ๆ	29,584.57	189,468.70
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	807,953.45	1,054,285.34
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	807,953.45	1,054,285.34

9. ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้อง

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	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	-	-	-	-

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

(นายอภิชัย พันธุมาศ) (นายธีระ ปัญจมะวัต)



9.1 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน ก่อนหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวนเงิน 329.23 ล้านบาท เกิดจากการที่อดีต กรรมการของบริษัท 2 ท่าน ที่เคยดำรงตำแหน่งกรรมการ ณ ขณะนั้น ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและ เสนอขายตัวแลกเงิน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 จำนวน เงิน 394.42 ล้านบาท โดยได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัท ไปยังบัญชีธนาคารของบุคคล หนึ่ง จำนวนเงิน 393.14 ล้านบาท และได้มีการถอนเงินสดออกจากบัญชีธนาคารของบริษัท จำนวนเงิน 1.28 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 394.42 ล้านบาท โดยเงินดังกล่าวบริษัทได้รับคืนจากกรรมการบางส่วน ในปี 2559 จำนวน 64.68 ล้านบาท คงเหลือจนถึงปัจจุบัน บริษัทยังไม่ได้รับคืน จำนวน 329.23 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัททั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย เพื่อเรียกร้อง ค่าเสียหายจากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้น ไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ ตาม มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยบริษัทได้ฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ย จำนวนเงิน 514.41 ล้าน บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2562 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้อดีตกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน และบุคคล อื่น 1 ราย ร่วมกันชำระเงินต้น ดอกเบี้ยและค่าเสียหาย จำนวนเงินรวม 414.48 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้อง (วันที่ 5 เมษายน 2560) โดยบริษัทยื่นอุทธรณ์ในส่วนค่าเสียหายที่ศาลเห็นว่า ไม่ใช่ค่าเสียหายโดยตรง และศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาแล้ว

ในปี 2563 บริษัทได้นำเจ้าพนักงานบังคับคดีสำนักงานกรุงเทพมหานคร ดำเนินการบังคับคดียึด ทรัพย์สินของอดีตกรรมการ (จำนวนที่ 2) คือหุ้นสามัญของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอดีต กรรมการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมจำนวน 302.20 ล้านหุ้น (หุ้นทั้งหมดติดจำนำมีเจ้าหนี้บริมสิทธิ์ทุกหุ้น) ปัจจุบันหุ้นสามัญดังกล่าว อยู่ในกระบวนการขายทอดตลาด

เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้อดีตกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน ร่วมกันชำระ เงิน 427.51 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นนับถัดจากวันที่ฟ้อง (5 เมษายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียม ชั้น อุทธรณ์ให้เป็นพับ บริษัทและอดีตกรรมการยื่นฎีกา โดยบริษัทได้ยื่นฎีกาเฉพาะประเด็นค่าเสียหายที่ศาล อุทธรณ์ไม่วินิจฉัยให้ จำนวน 42.89 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

9.2 ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยมีลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท เป็นการเรียกร้องค่าความเสียหายจากกรรมการบริษัท 2 ท่าน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ของบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ที่ได้อนุมัติให้เข้าซื้อที่ดิน ทำให้บริษัทย่อยมีภาระ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยคาดว่าจะไม่ได้รับ ชำระหนี้จากลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จึงได้พิจารณาตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ เกิดขึ้นแล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินคดีอาญาเลขที่ 16/2565 ตามหมายเหตุ 31.2 คดีความที่ 2



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

(นายอภิชัย พันธุมาศ) (นายธีระ ปัญจมะวัต)

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	20,561,338.63	21,858,918.92
งานระหว่างก่อสร้าง	76,025,409.42	83,306,382.46
ค่าสาธารณูปโภค	1,929,092.40	3,685,109.19
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	13,990,088.30	13,115,680.50
ต้นทุนการกู้ยืม	228,005.93	340,057.60
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการ คงเหลือ	112,733,934.68	122,306,148.67
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(5,598,187.74)	(4,381,289.75)
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการสุทธิ	107,135,746.94	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 งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดยกมา	4,381,289.75	6,796,044.23
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	1,216,897.99	737,779.76
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	-	(3,152,534.24)
ยอดคงเหลือ	5,598,187.74	4,381,289.75



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K. C. PROPERTY PCL. (INCORPORATED IN THAILAND)

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

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(นายธีระ บัญจมะวัต)

11. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	347,944,514.01	347,944,514.01
ลดลง (โอนขายทอดตลาด)	-	-
รวมราคาทุน	347,944,514.01	347,944,514.01
หัก ค่าเพื่อการค้ำค่าสะสม	(90,425,172.78)	(90,425,172.78)
สุทธิ	257,519,341.23	257,519,341.23

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 48 แปลง ที่ได้ถูกบังคับขายตามคำสั่งศาลจากการพิคินัดชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ตามหมายเหตุข้อ 20 โดยบางแปลงมีผู้จองซื้อแล้ว และบางแปลงได้เลยกำหนดนัดขายทอดตลาดแล้วแต่ยังขายไม่ได้ ดังนี้

หน่วย : บาท

ที่ดิน	จำนวน แปลง	ราคาทุน	ราคาบังคับขาย		ราคาทุนที่ สูงกว่าราคา บังคับขาย
			ที่มี จองซื้อแล้ว	อยู่ในกระบวนการ ขายทอดตลาด	
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 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทบันทึกเงินรอรับจากการขายทอดตลาดในวันที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินแก่กรมบังคับคดี จำนวน 17.24 ล้านบาท และแสดงรายการในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ทั้งนี้บริษัทจะได้รับคืนจำนวนเงินดังกล่าวจากเจ้าหนี้ ภายหลังจากที่ได้รับเงินจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินพิคินัดชำระ ตามหมายเหตุ 20

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

(นายอภิชัย พันธุมาศ) (นายธีระ ปัญญะมะวัต)



12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

		หน่วย : บาท		
		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567		
ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนเรียก ชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	วิธีราคาทุน
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30,000,000.00	99.99	29,999,980.00

13. ที่ดินรอการพัฒนา

		หน่วย : บาท	
		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567
ที่ดินรอการพัฒนา		162,987,058.03	162,987,058.03
หัก จำหน่ายระหว่างปี		(98,634,169.88)	-
รวมราคาทุน		64,352,888.15	162,987,058.03
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม		(42,600,000.00)	(51,161,587.88)
สุทธิ		21,752,888.15	111,825,470.15

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อการด้อยค่า ที่ดินรอการพัฒนา มีดังนี้

		หน่วย : บาท	
		งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567
ยอดยกมา		51,161,587.88	41,300,000.00
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี		1,300,000.00	9,861,587.88
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี		(9,861,587.88)	-
ยอดคงเหลือ		42,600,000.00	51,161,587.88

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 บันทึกโอนกลับค่าเพื่อการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าว เมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ปี 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีที่ดิน จำนวน 1 แปลง ราคาทุน 54.30 ล้านบาท มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จำนวน 42.60 ล้านบาท และจำนวน 41.30 ล้านบาท ตามลำดับ



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

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ) (นายธีระ ปัญจมะวัต)

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและ		ส่วนปรับปรุง		รวม
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สิทธิการใช้ ที่ดินและอาคาร	ส่วนปรับปรุง สิทธิการใช้	สิทธิ การใช้ระหว่างทำ	
ราคาทุน :					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	139,807,136.95	65,668,461.94	-	151,075,983.17	356,551,582.06
เพิ่มขึ้น	50,000.00	-	-	33,968,022.85	34,018,022.85
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	139,857,136.95	65,668,461.94	-	185,044,006.02	390,569,604.91
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)	-
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง สัญญา	-	(18,234,099.16)	-	-	(18,234,099.16)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	139,857,136.95	47,434,362.78	183,683,168.31	-	370,974,668.04
ค่าเสื่อมราคาสะสม :					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	(4,359,731.99)	-	-	(4,359,731.99)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,269,799.00)	-	-	(3,269,799.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(7,629,530.99)	-	-	(7,629,530.99)
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง สัญญา	-	8,245,149.05	-	-	8,245,149.05
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(2,365,963.55)	(4,732,954.75)	-	(7,098,918.30)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(1,750,345.49)	(4,732,954.75)	-	(6,483,300.24)
ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม :					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(61,500,000.00)	-	-	-	(61,500,000.00)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(61,500,000.00)	-	-	-	(61,500,000.00)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(1,577,136.95)	(7,521,999.03)	(29,459,313.80)	-	(38,558,449.78)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(63,077,136.95)	(7,521,999.03)	(29,459,313.80)	-	(100,058,449.78)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	76,780,000.00	38,162,018.26	149,490,899.76	-	264,432,918.02
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	78,357,136.95	58,038,930.95	-	185,044,006.02	321,440,073.92

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



ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์ เป็นระยะเวลา 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 และเพิ่มเงื่อนไขการผิดสัญญา หากผู้ให้สัญญาผิดสัญญาตามที่ตกลงจะยินยอมชดใช้ค่าเสียหาย เป็นจำนวนไม่เกิน 300.00 ล้านบาท

บริษัทเช่าที่ดินและอาคารเพื่อนำมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า 91.64 ส่วน และพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท 8.36 ส่วน ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 16

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	76,780,000.00	82,530,000.00
อาคารสำนักงานให้เช่า	187,652,918.02	-

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด และมูลค่ายุติธรรมของอาคารสำนักงานให้เช่าประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตรากาเรตบโตระยะยาวของค่าเช่า

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



15. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	บ้านตัวอย่าง		ยานพาหนะ	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	คอมพิวเตอร์	รวม
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	และ สำนักงานขาย				
ราคาทุน :						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	144,931.50	3,023,785.54	12,866,860.77	6,498,899.67	2,758,165.15	25,292,642.63
เพิ่มขึ้น	-	-	612,000.00	200,803.20	179,203.60	992,006.80
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(112,350.00)	-	(6,766,556.03)	(1,990,088.63)	(806,126.93)	(9,675,121.59)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	32,581.50	3,023,785.54	6,712,304.74	4,709,614.24	2,131,241.82	16,609,527.84
เพิ่มขึ้น	-	-	-	155,605.20	371,728.70	527,333.90
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	(126,455.71)	(140,876.13)	(267,331.84)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	32,581.50	3,023,785.54	6,712,304.74	4,738,763.73	2,362,094.39	16,869,529.90
ค่าเสื่อมราคาสะสม :						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(111,574.93)	(3,023,785.54)	(11,905,751.73)	(4,617,013.45)	(2,359,063.75)	(22,017,189.40)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(26,286.55)	-	(356,528.25)	(598,582.43)	(254,870.27)	(1,236,267.50)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	112,308.00	-	6,595,111.54	1,989,836.63	805,984.93	9,503,241.10
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(25,553.48)	(3,023,785.54)	(5,667,168.44)	(3,225,759.25)	(1,807,949.09)	(13,750,215.80)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(6,508.74)	-	(370,688.28)	(583,950.55)	(296,046.99)	(1,257,194.56)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	-	126,401.71	140,859.13	267,260.84
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(32,062.22)	(3,023,785.54)	(6,037,856.72)	(3,683,308.09)	(1,963,136.95)	(14,740,149.52)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	519.28	-	674,448.02	1,055,455.64	398,957.44	2,129,380.38
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,028.02	-	1,045,136.30	1,483,854.99	323,292.73	2,859,312.04
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568						1,257,194.56
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567						1,236,267.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรซึ่งหักค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้วที่ยังใช้งานอยู่ จำนวน 9.00 ล้านบาท และจำนวน 7.84 ล้านบาท ตามลำดับ


 บริษัท เค.บี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 กรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)..... กรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)..... กรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ) (นายธีระ ปัญจมะวัต)

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สิทธิการใช้ ที่ดินและอาคาร	ส่วนปรับปรุง สิทธิการใช้	ส่วนปรับปรุงสิทธิ การใช้ระหว่างทำ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	11,209,340.32	-	13,873,760.28	25,083,100.60
เพิ่มขึ้น	-	-	3,119,385.33	3,119,385.33
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(5,178,808.66)	-	-	(5,178,808.66)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	6,030,531.66	-	16,993,145.61	23,023,677.27
เพิ่มขึ้น	-	-	327,504.64	327,504.64
รับโอนจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	4,932,197.74	4,932,197.74
โอนเข้า (โอนออก)	-	22,252,847.99	(22,252,847.99)	-
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง สัญญา	(1,701,154.06)	-	-	(1,701,154.06)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,329,377.60	22,252,847.99	-	26,582,225.59
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(5,579,175.87)	-	-	(5,579,175.87)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(300,275.40)	-	-	(300,275.40)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	5,178,808.66	-	-	5,178,808.66
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(700,642.61)	-	-	(700,642.61)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(216,322.76)	(573,388.00)	-	(789,710.76)
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง สัญญา	757,209.76	-	-	757,209.76
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(159,755.61)	(573,388.00)	-	(733,143.61)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,169,621.99	21,679,459.99	-	25,849,081.98
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,329,889.05	-	16,993,145.61	22,323,034.66
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568				683,700.46
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				300,275.40

(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)



กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญงะวัต)

กรรมการตามอำนาจ

ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัท ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์ เป็นระยะเวลา 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 ส่วนตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14 และพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท 8.36 ส่วน

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

	หน่วย : บาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรม
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,869,472.50
เพิ่มขึ้น	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(151,726.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,717,746.50
เพิ่มขึ้น	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,717,746.50
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(1,930,365.59)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(184,120.46)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	151,720.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(1,962,766.05)
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(133,877.58)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(2,096,643.63)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	621,102.87
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	754,980.45
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	133,877.58
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	184,120.46




(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)

กรรมการตามอำนาจ


(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญญมะวัต)

กรรมการตามอำนาจ

18. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน	147,085.11	91,448.83	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดง อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	147,085.11	91,448.83	-	-

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(149,732,225.65)	(135,465,831.32)	(150,467,651.18)	(135,984,446.77)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (%)	20%	20%	20%	20%
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	(29,946,445.13)	(27,093,166.26)	(30,093,530.24)	(27,196,889.35)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	2,218,934.25	5,623,800.57	2,218,934.25	5,623,800.57
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	8,960,251.99	1,992,670.07	8,960,251.99	1,992,670.07
รายได้อื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(3,278,515.30)	(663,624.60)	(3,278,515.30)	(663,624.60)
รายได้ที่ต้องรับรู้ภาษีเพิ่มเติม	7,812,617.51	251,568.09	7,812,617.51	251,568.09
ขาดทุนทางภาษีปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้เป็น สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	14,265,616.14	19,620,743.22	14,265,616.14	19,620,743.22
จำนวนภาษีของผลขาดทุนที่ยังไม่ได้รับรู้เป็น สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	114,625.65	359,457.74	114,625.65	371,732.00
รวมผลกระทบทางภาษี	30,093,530.24	27,184,615.09	30,093,530.24	27,196,889.35
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	147,085.11	91,448.83	-	-

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิชัย พันธุ์มาศ) (นายธีระ ปัญญะมาวัต)


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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีผลแตกต่างชั่วคราว ส่วนใหญ่เกิดจากค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์, ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ และประมาณการหนี้สิน รวมจำนวน 1,076.43 ล้านบาท และ 1,037.74 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 1,075.16 ล้านบาท และ 1,036.46 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งจะสิ้นอายุในปี 2572 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีดังกล่าวที่ยังไม่สิ้นอายุ ตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบัน แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความน่าจะเป็นไม่ถึงระดับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวที่มีสาระสำคัญและผลขาดทุนสะสม ที่มีได้รับรู้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนทางภาษียกมาไม่เกิน 5 ปี	86,561,831.05	87,809,021.43	86,561,831.05	87,809,021.43
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	115,783,665.67	109,540,913.69	115,528,688.07	109,285,936.08
อื่น ๆ	12,941,264.15	10,197,666.43	12,941,264.15	10,197,666.43
รวม	215,286,760.87	207,547,601.55	215,031,783.27	207,292,623.94

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า	2,055,481.20	1,667,946.37	2,055,481.20	1,667,946.37
เจ้าหนี้ประมาณการค่าซ่อม	13,912,303.35	14,496,043.35	13,912,303.35	14,496,043.35
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	706,194.79	1,046,579.57	666,074.79	966,579.57
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	2,465,354.19	8,506,935.94	2,465,354.19	8,506,935.94
รวม	19,139,333.53	25,717,505.23	19,099,213.53	25,637,505.23



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

20. หนี้สินผิคนัดชำระ

20.1 หนี้สินผิคนัดชำระ

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	555,933,976.21	581,183,976.21
รวมหนี้สินผิคนัดชำระ	<u>555,933,976.21</u>	<u>581,183,976.21</u>

หนี้สินผิคนัดชำระเป็นหนี้สินจากการผิคนัดชำระตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1 แห่ง โดยในระหว่างงวด มียอดเคลื่อนไหว ดังนี้

	ยกมา	หน่วย : บาท				
		เพิ่มขึ้นก่อนทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	จัดประเภทไปเป็นหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	จัดประเภทมาจากหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	เพิ่มขึ้นหลังจากผิคนัดชำระตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	คงเหลือ
เงินต้น	350,000,000.00	-	(350,000,000.00)	350,000,000.00	-	350,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	235,247,260.21	9,617,808.22	(244,865,068.43)	208,204,109.53	1,793,150.68	209,997,260.21
รวม	585,247,260.21	9,617,808.22	(594,865,068.43)	558,204,109.53	1,793,150.68	559,997,260.21
หัก ชำระหนี้จากสินทรัพย์						
ที่ขายทอดตลาดได้	(4,063,284.00)	-	4,063,284.00	(4,063,284.00)	-	(4,063,284.00)
หนี้สินผิคนัดชำระคงเหลือ	<u>581,183,976.21</u>	<u>9,617,808.22</u>	<u>(590,801,784.43)</u>	<u>554,140,825.53</u>	<u>1,793,150.68</u>	<u>555,933,976.21</u>



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญงะวัต)

กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

20.2 หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ยอดยกมาต้นงวด	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี		
หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ณ วันที่ 29 เมษายน 2568	405,000,000.00	-
หนี้สินรอรับรู้เป็นรายได้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	185,801,784.43	-
รวมหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่จัดประเภท มาจากหนี้สินผิคนัดชำระ	590,801,784.43	-
หัก จ่ายชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	(55,000,000.00)	-
คงเหลือ	535,801,784.43	-
บวก ขาดทุนจากการผิดสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	18,339,041.10	-
รวมหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	554,140,825.53	-
หัก จัดประเภทกลับไปเป็นหนี้สินผิคนัดชำระตามสัญญาเดิม	(554,140,825.53)	-
คงเหลือ หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้	-	-

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

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



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญงะวัต)

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

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 แต่บริษัทปฏิบัติได้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้บางส่วน และไตรมาส 4/2568 บริษัทผิดนัดชำระตามสัญญางวดสุดท้ายหนี้ดังกล่าวจึงกลับมาเป็นหนี้สินผิดนัดชำระตามสัญญาเดิม แต่อย่างไรก็ตามบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขอปรับโครงสร้างหนี้ใหม่

21. หุ้นกู้แปลงสภาพ

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



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

ประเภทหุ้นกู้แปลงสภาพ	หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ประเภท ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน
จำนวนต้นเงินรวมของหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งหมด	ไม่เกิน 650 ล้านบาท โดยหุ้นกู้แปลงสภาพจะออกเป็นชุดดังต่อไปนี้: (1) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1 (T1) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท (2) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 2 (T2) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท (3) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 3 (T3) มีมูลค่าไม่เกิน 250 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 25 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท
เงื่อนไขการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	บริษัทจะทยอยออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นชุด ๆ ทีละชุดตามลำดับ ตามความต้องการใช้เงินของบริษัท ทั้งนี้การออกหุ้นกู้แปลงสภาพอยู่ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนซึ่งได้แก่ การได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะ กรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 2.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
อายุหุ้นกู้แปลงสภาพ	3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1
เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	ชำระงวดเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ
ราคาแปลงสภาพ	ร้อยละ 90 ของราคาตลาด 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).....
(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....
(นายธีระ ปัญงะวัต)

การแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงินกำหนดให้ ณ วันที่รับรู้เมื่อเริ่มแรก
กิจการแยกประเภทเครื่องมือทางการเงินหรือองค์ประกอบของเครื่องมือทางการเงินโดยพิจารณาตามเนื้อหา
เชิงเศรษฐกิจและค่านิยมหนี้สินทางการเงินและตราสารทุน

หุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวกำหนดราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (“Floating Conversion Price”) ทำให้
จำนวนหุ้นที่เกิดขึ้นจากการแปลงสิทธิขึ้นอยู่กับราคาตลาดในอนาคต (Fixed - for - variable convertible debentures)
ดังนั้นสิทธิในการเลือกแปลงสภาพจึงจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน

หุ้นกู้แปลงสภาพแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายจนกว่าจะมีการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญหรือครบอายุการชำระ
คืนของหุ้นกู้และสิทธิในการเลือกแปลงสภาพแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจนกว่าจะมีการใช้สิทธิใน
การแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้บันทึกหักจากหุ้นกู้แปลงสภาพ และตัดจำหน่ายตามอายุ
ของหุ้นกู้แปลงสภาพ

การออกจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพและการใช้สิทธิแปลงสภาพ

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 1 จำนวนเงินรวม
20 ล้านบาท และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ใช้สิทธิแปลงสภาพจำนวนเงินรวม 20.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นจำนวนหุ้น
ที่ออกจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ 627.31 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท และคิดเป็นจำนวนทุนชำระ
แล้วที่บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนเท่ากับ 439.12 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระดังกล่าว
กับกระทรวงพาณิชย์แล้ว

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเบิกเงินกู้รอบถัดไป

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหุ้นกู้แปลงสภาพและสิทธิในการเลือกแปลงสภาพสำหรับปี สิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 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 31 ธันวาคม 2568	-	-



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญญะมวัต)

22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่า มีดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
แสดงอยู่ใน :		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47,434,362.78	65,668,461.94
สินทรัพย์สิทธิการใช้	4,329,377.60	6,030,531.66
รวมราคาทุน	51,763,740.38	71,698,993.60
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,910,101.10)	(8,330,173.60)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	49,853,639.28	63,368,820.00

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า และการเคลื่อนไหวสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด	68,405,811.34	70,681,547.09
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	(17,541,055.83)	-
จ่ายชำระ	(867,474.62)	(2,275,735.75)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายงวด	49,997,280.89	68,405,811.34
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(629,511.14)	(2,398,129.12)
ยอดคงเหลือ ณ วันปลายงวด สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	49,367,769.75	66,007,682.22



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญญะมะวัต)

กลุ่มบริษัทที่มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	6,000,000.00	6,000,000.00
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	24,000,000.00	24,000,000.00
เกินกว่า 5 ปี	100,500,000.00	76,500,000.00
รวม	130,500,000.00	106,500,000.00
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(80,502,719.11)	(38,094,188.66)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	49,997,280.89	68,405,811.34
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้		
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	49,997,280.89	68,405,811.34
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(629,511.14)	(2,398,129.12)
หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ	49,367,769.75	66,007,682.22

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	7,930,053.04	6,930,829.84
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	318,914.21	833,912.52
ต้นทุนดอกเบี้ย	191,654.64	165,310.68
(กำไร)ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(2,338,431.18)	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	6,102,190.71	7,930,053.04



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญงะวัต)

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงรวมในรายการดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	136,375.11	129,333.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	296,501.20	795,884.64
รวม	432,876.31	925,217.64

ผล(กำไร)ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
สมมติฐานทางการเงิน	242,394.92	-
สมมติฐานประชากร	(65,641.04)	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(2,515,185.06)	-
รวม	(2,338,431.18)	-

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.50	2.59
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4.00	4.50
อัตราการลาออก	0 - 25	0 - 18



(ลงชื่อ) 

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ) 

(นายธีระ ปัญญะวัต)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(228,385.95)	243,767.50	(270,931.36)	287,114.12
อัตราการปรับเงินเดือน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	218,973.80	(207,470.79)	347,367.68	(328,890.28)
อัตราหมุนเวียนพนักงาน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)	(139,982.96)	150,274.67	(184,080.82)	197,169.91

24. สำรองตามกฎหมาย

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



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญจมะวัต)

กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

25. **ทุนเรือนหุ้น**

25.1 **มติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น**

25.1.1 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 ได้มีมติอนุมัติดังนี้

อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวนรวมไม่เกิน 650 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund VCC (AOF VCC) และ Advance Opportunities Fund 1 (AOF 1)

เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 1,045.16 ล้านบาท (จากทุนจดทะเบียนเดิม 3,183.72 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 4,228.88 ล้านบาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,493.09 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567

อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ไม่ว่าในคราวเดียวหรือหลายคราว จำนวนไม่เกิน 1,493.09 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund VCC (AOF VCC) และ Advance Opportunities Fund 1 (AOF 1) โดยมีการลงนามในข้อตกลงแล้วเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

25.1.2 ตามมติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับทุนดังนี้

ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 3,645.86 ล้านบาท (จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 6,829.58 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 3,183.72 ล้านบาท) โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายออก จำนวน 5,208.37 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญญะมะวัต)

25.2 รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

จำนวนหุ้นชำระแล้วและส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทที่มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	หน่วย : บาท			
	จำนวนหุ้น	มูลค่าหุ้น (บาท)	หุ้นที่ชำระแล้ว (บาท)	ส่วนเกิน (ต่ำ) กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ
หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	9,756,547,318.00	6,829,583,122.60	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)
ลดทุนจดทะเบียน	(5,208,374,905.00)	(3,645,862,433.50)	-	-
เพิ่มทุนจดทะเบียน	1,493,086,903.00	1,045,160,832.10	-	-
รวม เพิ่ม(ลด)	(3,715,288,002.00)	(2,600,701,601.40)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	6,041,259,316.00	4,228,881,521.20	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)
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)
ออกหุ้นใหม่จากการใช้ สิทธิแปลงสภาพของ หุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	439,120,366.30	(421,295,703.45)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	6,041,259,316.00	4,228,881,521.20	3,622,841,055.40	(2,243,987,143.87)

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(9,572,213.99)	20,941,852.97
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	3,796,708.91	24,177,955.75
ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	1,216,897.99	2,414,754.48
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	32,545,193.99	37,402,671.60
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	3,716,259.51	5,807,284.82
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	838,483.18	1,861,511.36
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8,015,384.65	1,420,387.96



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
 (นายอภิชัย พันธุ์มาศ) (นายธีระ บัญจมะวัต)

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบกองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุน เป็นจำนวนเงิน 0.70 ล้านบาท และ 0.58 ล้านบาท ตามลำดับ

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินงานในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด (ตลอดจนความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

29.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทไม่มีสินทรัพย์ ซึ่งมีดอกเบี้ยเป็นสาระสำคัญรวมถึงมีเงินกู้ยืมเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากค่าผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญจมะวัต)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญ สามารถจัดประเภทอัตราดอกเบี้ย และสามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10.01	-	-	3.24	13.25	0.125 – 0.50
เงินฝากประจำที่คิดดอกเบี้ยต่างกัน	36.50	-	-	-	36.50	1.05 – 2.25
รวม	46.51	-	-	3.24	49.75	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินผิคนัดชำระ	-	-	-	555.93	555.93	8.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.63	3.30	46.07	-	50.00	10.53
รวม	0.63	3.30	46.07	555.93	605.93	

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2.49	-	-	3.24	5.73	0.125 – 0.50
เงินฝากประจำที่คิดดอกเบี้ยต่างกัน	36.50	-	-	-	36.50	1.05 – 2.25
รวม	38.99	-	-	3.24	42.23	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินผิคนัดชำระ	-	-	-	555.93	555.93	8.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.63	3.30	46.07	-	50.00	10.53
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก บริษัทย่อย	87.45	-	-	-	87.45	0.90 – 1.67
รวม	88.08	3.30	46.07	555.93	693.38	

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
 (นายอภิชัย พันธุมาศ)   (นายธีระ ปัญญะมะวัต)
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
K.C. PROPERTY DEVELOPMENT P.L.C.

29.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่กับลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

29.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดที่ลดลง บริษัทมีแผนการแก้ไขโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19.14	-	-	19.14
หนี้สินผิคนัดชำระ	555.93	-	-	555.93
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.63	3.30	46.07	50.00
รวม	575.70	3.30	46.07	625.07



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

(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญงะวัต)

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19.10	-	-	19.10
หนี้สินผิคนัดชำระ	555.93	-	-	555.93
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.63	3.30	46.07	50.00
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	87.45	-	-	87.45
รวม	663.11	3.30	46.07	712.48

29.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	76.78	187.65	264.43


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

(ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ)  กรรมการตามอำนาจ
 (นายอภิชัย พันธุ์มาศ) (นายธีระ ปัญุมะวัต)

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	82.53	-	82.53

ในระหว่างปีปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

29.6 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (เท่า)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (เท่า)	
	2568	2567	2568	2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	7.19	3.27	24.81	5.10

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า, บริการและที่ปรึกษา ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 12.00 ล้านบาท และ 12.94 ล้านบาท ตามลำดับ

30.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภค ที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัท ซึ่งค้ำประกันโดยเงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 30.51 ล้านบาท และจำนวน 30.42 ล้านบาท ตามลำดับ



บริษัท เค.บี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)

(นายธีระ บัญจมะวัต)

31. คดีความฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคดีความฟ้องร้อง ดังนี้

31.1 บริษัทได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัท และผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตขยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง 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 สำนักงานอัยการพิเศษ ฝ่ายคดีพิเศษ 1 ได้ดำเนินคดีกับผู้ต้องหาทั้ง 7 รายแล้ว ดังนี้

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

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

วันที่ 21 กรกฎาคม 2568 ศาลได้มีการตรวจพยานของโจทก์และจำเลยเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้กำหนดนัดสืบพยานโจทก์ และนัดสืบพยานจำเลยในเดือน พฤศจิกายน 2569



(ลงชื่อ).....

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)

(ลงชื่อ).....

(นายธีระ ปัญญะมาวัต)

31.2 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 จำกัด ในราคาซื้อขาย 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 มาตีใช้ชำระหนี้ ในจำนวนเงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัท โดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองตามที่ดินดังกล่าว 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 ปัญงะวัต)



บริษัท เค.อี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
14 ซอยวิภาวดีรังสิต แขวงสามยุค เขตวิภาวดี กรุงเทพมหานคร 10660

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 บริษัทได้เข้าให้ปากคำเพิ่มเติมกับพนักงานสอบสวน เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความตักเตือนการสอบสวนคดีอาญา ว่า เห็นสมควรให้สั่งฟ้องไปยังอัยการ ในคดีอาญาเลขที่ 9/2564 ส่วนคดีอาญา จำนวน 3 คดีที่เหลืออยู่ระหว่างการสอบสวน

เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความตักเตือนการสอบสวนคดีอาญา ว่า เห็นสมควรให้สั่งฟ้องไปยังอัยการ ในคดีอาญาเลขที่ 19/2564 และ 9/2564 ส่วนคดีอาญา จำนวน 2 คดีที่เหลืออยู่ระหว่างการสอบสวน

31.3 บริษัทถูกลูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรร โครงการหนึ่ง ฟ้องร้องเรียกเงินชดเชยจากการไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ที่อยู่ในกระบวนการศาลฎีกา จำนวน 3 คดี ซึ่งบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น รวมจำนวน 46.01 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว รายละเอียดดังนี้

31.3.1 ในวันที่ 16 มิถุนายน 2564 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 10 สัญญา ของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 932/2564 โดยศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องในเรื่องที่โจทก์ฟ้องร้องให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสโมสร สระว่ายน้ำและฟิตเนส ซึ่งถือว่าเป็นสาธารณูปโภค โครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ โดยบริษัทได้จัดให้มีบริการลูกบ้านแล้ว แต่ในการขอลดจัดสรรโครงการดังกล่าวไม่ได้มีระบุถึงส่วนกลางที่จะต้องส่งมอบเป็นกรรมสิทธิ์นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ

และต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และในวันที่ 18 ตุลาคม 2566 ผลของศาลอุทธรณ์ กลับคำสั่งศาลชั้นต้นและให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 1.50 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15.00 ล้านบาท ปัจจุบันรอฟังคำพิพากษาศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 15.00 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว รวมถึงได้มีการวางเงินเป็นหลักประกันคดีไว้ต่อศาล จำนวน 15.36 ล้านบาท



(ลงชื่อ)..........กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุ์มาศ)

(ลงชื่อ)..........กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญจมะวัต)

32. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

การแสดงรายการในงบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566 เรื่อง กำหนดรายการย่อยที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ.2566 ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีในงบการเงินที่นำมาเปรียบเทียบใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการในงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อน จัดประเภทใหม่	รายการ จัดประเภท	หลังจัดประเภท ใหม่
	งบฐานะการเงิน		
เงินประกันการชำระหนี้คินัด	-	10,000,000.00	10,000,000.00
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	10,000,000.00	(10,000,000.00)	-

33. ขาดทุนต่อหุ้น

หน่วย : บาท/หุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่				
ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(149,879,310.76)	(135,557,280.15)	(150,467,651.18)	(135,984,446.77)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 มกราคม				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว 3,183.72 ล้านบาท	-	4,548,172,413.00	-	4,548,172,413.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว 3,280.34 ล้านบาท	4,548,172,413.00	-	4,548,172,413.00	-
ผลกระทบจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ	263,077,115.36	-	263,077,115.36	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,811,249,528.36	4,548,172,413.00	4,811,249,528.36	4,548,172,413.00
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.031)	(0.030)	(0.031)	(0.030)

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569



(ลงชื่อ) 

(นายอภิชัย พันธุมาศ)



(นายธีระ ปัญญะวัต)

กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ