

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงานของผู้สอบบัญชีและข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล  
สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2569  
(ยังไม่ได้ตรวจสอบ / สอบทานแล้ว)



รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้น บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2569 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวม และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลนี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทานรหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวประกอบด้วยการใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

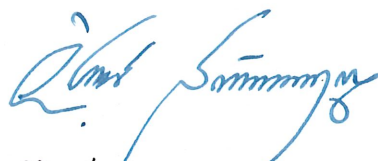


### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยมิได้เป็นเงื่อนไขต่อข้อสรุปในการให้ความเชื่อมั่น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังนี้

1. ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลข้อ 2 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 240.35 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 335.51 ล้านบาท) มีขาดทุนสะสม จำนวน 1,332.33 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 1,397.50 ล้านบาท) มีขาดทุนสะสมเกินทุนสำหรับเฉพาะบริษัท จำนวน 18.64 ล้านบาท และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ จำนวน 23.81 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 23.64 ล้านบาท) และมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ จำนวน 49.75 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 50.07 ล้านบาท) มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมาหลายปี รวมถึงการสิ้นสุดลงของสัญญาของซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพกับกลุ่มบริษัทผู้ลงทุนในต่างประเทศ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 22 เหตุการณ์หรือสถานการณ์เหล่านี้แสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท อย่างไรก็ตาม งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานทางบัญชีที่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยข้อสมมติฐานนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับปรุงแผนการดำเนินงานและแผนธุรกิจ การจัดหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียน และความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ฉบับใหม่ที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 19 ดังนั้นงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ยังไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าของสินทรัพย์ให้แสดงในราคาที่ต้องจ่ายชำระและบันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้
2. หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลข้อ 31.1 และ 31.2 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม

บริษัท สออบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกูล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5128

วันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2569

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ                                  | งบการเงินรวม                      |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ              |                 |                |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|----------------|
|                                           | 30 มิถุนายน 2569                  | 31 ธันวาคม 2568 | 30 มิถุนายน 2569                  | 31 ธันวาคม 2568 |                |
|                                           | (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | (ตรวจสอบแล้ว)   | (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | (ตรวจสอบแล้ว)   |                |
| สินทรัพย์                                 |                                   |                 |                                   |                 |                |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                        |                                   |                 |                                   |                 |                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด            | 7                                 | 17,571,155.05   | 13,252,385.40                     | 15,525,089.63   | 5,732,970.26   |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น      | 8                                 | 3,871,306.68    | 807,953.45                        | 3,871,306.68    | 807,953.45     |
| ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้อง                 | 9                                 | -               | -                                 | -               | -              |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 10                                | 105,834,823.83  | 107,135,746.94                    | 105,834,823.83  | 107,135,746.94 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                    |                                   | 1,676,313.03    | 114,334.00                        | 1,676,313.03    | 114,334.00     |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย    | 11                                | 256,843,777.23  | 257,519,341.23                    | 256,843,777.23  | 257,519,341.23 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                     |                                   | 385,797,375.82  | 378,829,761.02                    | 383,751,310.40  | 371,310,345.88 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                     |                                   |                 |                                   |                 |                |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน           |                                   | 36,541,783.24   | 36,500,700.88                     | 36,541,783.24   | 36,500,700.88  |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                     | 12                                | -               | -                                 | 29,999,980.00   | 29,999,980.00  |
| ที่ดินรอการพัฒนา                          | 13                                | 21,752,888.15   | 21,752,888.15                     | 21,752,888.15   | 21,752,888.15  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน              | 14                                | 260,332,029.92  | 264,432,918.02                    | 260,332,029.92  | 264,432,918.02 |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์           | 15                                | 1,600,351.74    | 2,129,380.38                      | 1,600,351.74    | 2,129,380.38   |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                      | 16                                | 25,254,850.20   | 25,849,081.98                     | 25,254,850.20   | 25,849,081.98  |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                   | 17                                | 671,124.69      | 621,102.87                        | 671,124.69      | 621,102.87     |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                 |                                   |                 |                                   |                 |                |
| ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย                      |                                   | 15,885,170.24   | 20,208,390.21                     | 15,885,170.24   | 20,208,390.21  |
| เงินประกันศาล                             |                                   | 20,808,064.00   | 20,328,864.00                     | 20,808,064.00   | 20,328,864.00  |
| เงินรอรับจากการขายทอดตลาด                 | 11                                | 17,240,000.00   | 17,240,000.00                     | 17,240,000.00   | 17,240,000.00  |
| อื่น ๆ                                    |                                   | 746,454.22      | 746,454.22                        | 746,474.22      | 746,474.22     |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                  |                                   | 400,832,716.40  | 409,809,780.71                    | 430,832,716.40  | 439,809,780.71 |
| รวมสินทรัพย์                              |                                   | 786,630,092.22  | 788,639,541.73                    | 814,584,026.80  | 811,120,126.59 |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุ์มาศ )



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญญะวัต )

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย : บาท

|                                                        |          | งบการเงินรวม                                          |                                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ                                  |                                  |
|--------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                        | หมายเหตุ | 30 มิถุนายน 2569<br>(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2568<br>(ตรวจสอบแล้ว) | 30 มิถุนายน 2569<br>(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2568<br>(ตรวจสอบแล้ว) |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                            |          |                                                       |                                  |                                                       |                                  |
| หนี้สินหมุนเวียน                                       |          |                                                       |                                  |                                                       |                                  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                 | 18       | 18,773,154.44                                         | 19,139,333.53                    | 18,732,781.69                                         | 19,099,213.53                    |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน                       |          | 2,392,090.99                                          | 842,848.74                       | 2,392,090.99                                          | 842,848.74                       |
| หนี้สินผิคนัดชำระ                                      | 19.1     | 570,686,715.94                                        | 555,933,976.21                   | 570,686,715.94                                        | 555,933,976.21                   |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | 23       | 663,388.92                                            | 629,511.14                       | 663,388.92                                            | 629,511.14                       |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย     | 6.2      | -                                                     | -                                | 93,234,533.70                                         | 87,450,049.33                    |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น                        | 20       | 25,114,583.33                                         | -                                | 25,114,583.33                                         | -                                |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น                         | 21       | 7,500,000.00                                          | -                                | 7,500,000.00                                          | -                                |
| ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย                            |          | 73,340.68                                             | 82,868.17                        | -                                                     | -                                |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                   |          | 940,548.80                                            | 2,944,469.42                     | 939,348.80                                            | 2,943,269.42                     |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                                    |          | 626,143,823.10                                        | 579,573,007.21                   | 719,263,443.37                                        | 666,898,868.37                   |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                                    |          |                                                       |                                  |                                                       |                                  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                    | 23       | 49,027,383.91                                         | 49,367,769.75                    | 49,027,383.91                                         | 49,367,769.75                    |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน    | 24       | 6,779,823.43                                          | 6,102,190.71                     | 6,779,823.43                                          | 6,102,190.71                     |
| ประมาณการหนี้สินคดีความ                                | 31.3     | 46,751,023.97                                         | 46,595,438.36                    | 46,751,023.97                                         | 46,595,438.36                    |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                |          | 11,404,045.48                                         | 10,731,584.59                    | 11,404,045.48                                         | 10,731,584.59                    |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                                 |          | 113,962,276.79                                        | 112,796,983.41                   | 113,962,276.79                                        | 112,796,983.41                   |
| รวมหนี้สิน                                             |          | 740,106,099.89                                        | 692,369,990.62                   | 833,225,720.16                                        | 779,695,851.78                   |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ  
( นายอภิชาติ พันธุมสกล )



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

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ                                           | งบการเงินรวม                                          |                                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ                                  |                                  |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                    | 30 มิถุนายน 2569<br>(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2568<br>(ตรวจสอบแล้ว) | 30 มิถุนายน 2569<br>(ยังไม่ได้ตรวจสอบ/<br>สอบทานแล้ว) | 31 ธันวาคม 2568<br>(ตรวจสอบแล้ว) |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)                  |                                                       |                                  |                                                       |                                  |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                                  |                                                       |                                  |                                                       |                                  |
| ทุนเรือนหุ้น                                       |                                                       |                                  |                                                       |                                  |
| ทุนจดทะเบียน                                       |                                                       |                                  |                                                       |                                  |
| หุ้นสามัญ 6,041,259,316 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท | 4,228,881,521.20                                      | 4,228,881,521.20                 | 4,228,881,521.20                                      | 4,228,881,521.20                 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                               |                                                       |                                  |                                                       |                                  |
| หุ้นสามัญ 5,175,487,222 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท | 3,622,841,055.40                                      | 3,622,841,055.40                 | 3,622,841,055.40                                      | 3,622,841,055.40                 |
| ส่วนเกิน(ค่า)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ                   | (2,243,987,143.87)                                    | (2,243,987,143.87)               | (2,243,987,143.87)                                    | (2,243,987,143.87)               |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่จัดสรร                      | (1,332,329,919.20)                                    | (1,282,584,360.42)               | (1,397,495,604.89)                                    | (1,347,429,636.72)               |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                               | 46,523,992.33                                         | 96,269,551.11                    | (18,641,693.36)                                       | 31,424,274.81                    |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                     | 786,630,092.22                                        | 788,639,541.73                   | 814,584,026.80                                        | 811,120,126.59                   |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญญะวัต )



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

|                                                           | หน่วย : บาท      |                  |                      |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                           | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|                                                           | 30 มิถุนายน 2569 | 30 มิถุนายน 2568 | 30 มิถุนายน 2569     | 30 มิถุนายน 2568 |
| รายได้จากการขายและการให้บริการ                            |                  |                  |                      |                  |
| รายได้จากการขาย                                           | 404,136.53       | 15,730,147.19    | 404,136.53           | 15,730,147.19    |
| รายได้จากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ                     | 529,549.98       | -                | 529,549.98           | -                |
| รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ                         | 933,686.51       | 15,730,147.19    | 933,686.51           | 15,730,147.19    |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ                                  |                  |                  |                      |                  |
| ต้นทุนขาย                                                 | (398,401.87)     | (13,480,482.29)  | (398,401.87)         | (13,480,482.29)  |
| ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ                     | (2,179,835.99)   | -                | (2,179,835.99)       | -                |
| รวมต้นทุนจากการขายและการให้บริการ                         | (2,578,237.86)   | (13,480,482.29)  | (2,578,237.86)       | (13,480,482.29)  |
| กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น                                       | (1,644,551.35)   | 2,249,664.90     | (1,644,551.35)       | 2,249,664.90     |
| รายได้อื่น :                                              |                  |                  |                      |                  |
| รายได้อื่น                                                | 1,294,258.51     | 1,426,306.44     | 1,289,156.16         | 1,400,968.48     |
| รวมรายได้อื่น                                             | 1,294,258.51     | 1,426,306.44     | 1,289,156.16         | 1,400,968.48     |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                                     | (963,282.28)     | (1,804,415.35)   | (963,282.28)         | (1,804,415.35)   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                     | (14,103,716.00)  | (16,415,251.98)  | (14,060,553.25)      | (16,370,829.23)  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น :                                          |                  |                  |                      |                  |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย | (675,564.00)     | -                | (675,564.00)         | -                |
| ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง                                  | (78,222.60)      | (22,315.07)      | (78,222.60)          | (22,315.07)      |
| กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน                           | (16,171,077.72)  | (14,566,011.06)  | (16,133,017.32)      | (14,546,926.27)  |
| ต้นทุนทางการเงิน                                          | (10,104,358.89)  | (2,957,365.99)   | (10,325,053.13)      | (3,095,086.54)   |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้                               | (26,275,436.61)  | (17,523,377.05)  | (26,458,070.45)      | (17,642,012.81)  |
| (ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้                             | (36,726.77)      | (23,727.15)      | -                    | -                |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด                                     | (26,312,163.38)  | (17,547,104.20)  | (26,458,070.45)      | (17,642,012.81)  |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น                                 | -                | -                | -                    | -                |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด                         | (26,312,163.38)  | (17,547,104.20)  | (26,458,070.45)      | (17,642,012.81)  |
| การแบ่งปันกำไร                                            |                  |                  |                      |                  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                                  | (26,312,163.38)  | (17,547,104.20)  | (26,458,070.45)      | (17,642,012.81)  |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม              | -                | -                | -                    | -                |
|                                                           | (26,312,163.38)  | (17,547,104.20)  | (26,458,070.45)      | (17,642,012.81)  |
| การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม                                |                  |                  |                      |                  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                                  | (26,312,163.38)  | (17,547,104.20)  | (26,458,070.45)      | (17,642,012.81)  |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม              | -                | -                | -                    | -                |
|                                                           | (26,312,163.38)  | (17,547,104.20)  | (26,458,070.45)      | (17,642,012.81)  |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                  | (0.005)          | (0.004)          | (0.005)              | (0.004)          |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ บัญจมะวัต )



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

|                                                           | หน่วย : บาท      |                  |                      |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                           | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|                                                           | 30 มิถุนายน 2569 | 30 มิถุนายน 2568 | 30 มิถุนายน 2569     | 30 มิถุนายน 2568 |
| รายได้จากการขายและการให้บริการ                            |                  |                  |                      |                  |
| รายได้จากการขาย                                           | 2,782,913.60     | 15,730,147.19    | 2,782,913.60         | 15,730,147.19    |
| รายได้จากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ                     | 1,094,403.30     | -                | 1,094,403.30         | -                |
| รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ                         | 3,877,316.90     | 15,730,147.19    | 3,877,316.90         | 15,730,147.19    |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ                                  |                  |                  |                      |                  |
| ต้นทุนขาย                                                 | (2,694,218.33)   | (13,480,482.29)  | (2,694,218.33)       | (13,480,482.29)  |
| ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ                     | (4,336,766.12)   | -                | (4,336,766.12)       | -                |
| รวมต้นทุนจากการขายและการให้บริการ                         | (7,030,984.45)   | (13,480,482.29)  | (7,030,984.45)       | (13,480,482.29)  |
| กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น                                       | (3,153,667.55)   | 2,249,664.90     | (3,153,667.55)       | 2,249,664.90     |
| รายได้อื่น :                                              |                  |                  |                      |                  |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์                                | 45,711.11        | -                | 45,711.11            | -                |
| รายได้อื่น                                                | 2,438,663.33     | 9,175,198.04     | 2,433,560.98         | 9,149,860.08     |
| รวมรายได้อื่น                                             | 2,484,374.44     | 9,175,198.04     | 2,479,272.09         | 9,149,860.08     |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                                     | (1,816,531.79)   | (2,663,154.49)   | (1,816,531.79)       | (2,663,154.49)   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                     | (27,165,112.99)  | (33,588,853.66)  | (27,080,222.24)      | (33,502,085.91)  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น :                                          |                  |                  |                      |                  |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย | (675,564.00)     | -                | (675,564.00)         | -                |
| ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง                                  | (155,585.61)     | (133,890.42)     | (155,585.61)         | (133,890.42)     |
| กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน                           | (30,482,087.50)  | (24,961,035.63)  | (30,402,299.10)      | (24,899,605.84)  |
| ต้นทุนทางการเงิน                                          | (19,183,118.93)  | (10,422,164.29)  | (19,663,669.07)      | (10,901,391.65)  |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้                               | (49,665,206.43)  | (35,383,199.92)  | (50,065,968.17)      | (35,800,997.49)  |
| (ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้                             | (80,352.35)      | (83,559.51)      | -                    | -                |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด                                     | (49,745,558.78)  | (35,466,759.43)  | (50,065,968.17)      | (35,800,997.49)  |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น                                 | -                | -                | -                    | -                |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด                         | (49,745,558.78)  | (35,466,759.43)  | (50,065,968.17)      | (35,800,997.49)  |
| การแบ่งปันกำไร                                            |                  |                  |                      |                  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                                  | (49,745,558.78)  | (35,466,759.43)  | (50,065,968.17)      | (35,800,997.49)  |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม              | -                | -                | -                    | -                |
|                                                           | (49,745,558.78)  | (35,466,759.43)  | (50,065,968.17)      | (35,800,997.49)  |
| การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม                                |                  |                  |                      |                  |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                                  | (49,745,558.78)  | (35,466,759.43)  | (50,065,968.17)      | (35,800,997.49)  |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม              | -                | -                | -                    | -                |
|                                                           | (49,745,558.78)  | (35,466,759.43)  | (50,065,968.17)      | (35,800,997.49)  |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                  | (0.010)          | (0.008)          | (0.010)              | (0.008)          |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญญะวัต )

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

|                                      | งบการเงินรวม         |                             |                                 | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------|
|                                      | ทุนที่ออกและชำระแล้ว | ส่วนเกิน(ค่า)กว่ามูลค่าหุ้น | กำไร(ขาดทุน)สะสมยังไม่ได้จัดสรร |                      |
| หมายเหตุ                             |                      |                             |                                 |                      |
| 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                       | 123,148,146.10       | (116,512,963.17)            | -                               | 6,635,182.93         |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด    |                      |                             |                                 |                      |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดหกเดือน         | -                    | -                           | (35,466,759.43)                 | (35,466,759.43)      |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด   | -                    | -                           | -                               | -                    |
| รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                    | -                           | (35,466,759.43)                 | (35,466,759.43)      |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 | 3,306,868,835.20     | (1,939,204,403.59)          | (1,170,510,240.27)              | 197,154,191.34       |
|                                      |                      |                             |                                 |                      |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569    | 3,622,841,055.40     | (2,243,987,143.87)          | (1,282,584,360.42)              | 96,269,551.11        |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด    |                      |                             |                                 |                      |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดหกเดือน         | -                    | -                           | (49,745,558.78)                 | (49,745,558.78)      |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด   | -                    | -                           | -                               | -                    |
| รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                    | -                           | (49,745,558.78)                 | (49,745,558.78)      |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 | 3,622,841,055.40     | (2,243,987,143.87)          | (1,332,329,919.20)              | 46,523,992.33        |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญมะวัต )



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

| หมายเหตุ                             | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                                 |                                     |                      |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
|                                      | ทุนที่ออกและ<br>ชำระแล้ว | ส่วนเกิน(ค่า)<br>กว่ามูลค่าหุ้น | กำไร(ขาดทุน)สะสม<br>ยังไม่ได้จัดสรร | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
| 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                       | 123,148,146.10           | (116,512,963.17)                | -                                   | 6,635,182.93         |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด    |                          |                                 |                                     |                      |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดหกเดือน         | -                        | -                               | (35,800,997.49)                     | (35,800,997.49)      |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด   | -                        | -                               | -                                   | -                    |
| รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                        | -                               | (35,800,997.49)                     | (35,800,997.49)      |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 | 3,306,868,835.20         | (1,939,204,403.59)              | (1,235,101,414.21)                  | 132,563,017.40       |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569    | 3,622,841,055.40         | (2,243,987,143.87)              | (1,347,429,636.72)                  | 31,424,274.81        |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด    |                          |                                 |                                     |                      |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวดหกเดือน         | -                        | -                               | (50,065,968.17)                     | (50,065,968.17)      |
| กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด   | -                        | -                               | -                                   | -                    |
| รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                        | -                               | (50,065,968.17)                     | (50,065,968.17)      |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 | 3,622,841,055.40         | (2,243,987,143.87)              | (1,397,495,604.89)                  | (18,641,693.36)      |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญจมะวัต )



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

## งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

|                                                                             | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                                             | 30 มิถุนายน 2569 | 30 มิถุนายน 2568 | 30 มิถุนายน 2569     | 30 มิถุนายน 2568 |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                       |                  |                  |                      |                  |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด                                                       | (49,745,558.78)  | (35,466,759.43)  | (50,065,968.17)      | (35,800,997.49)  |
| ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)                         |                  |                  |                      |                  |
| การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                            | 80,352.35        | 83,559.51        | -                    | -                |
| ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย                                                 | 5,423,302.19     | 1,584,607.72     | 5,423,302.19         | 1,584,607.72     |
| ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์                                          | (45,711.11)      | 71.00            | (45,711.11)          | 71.00            |
| ขาดทุนจากการด้อยค่า - สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย                | 675,564.00       | -                | 675,564.00           | -                |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา                                         | -                | 9,861,587.88     | -                    | 9,861,587.88     |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (โอน)               | (703,165.24)     | 49,000.00        | (703,165.24)         | 49,000.00        |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า                                              | -                | (6,530,988.61)   | -                    | (6,530,988.61)   |
| ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง                                                    | 155,585.61       | 133,890.42       | 155,585.61           | 133,890.42       |
| (โอนกลับ)ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา                                | -                | (9,861,587.88)   | -                    | (9,861,587.88)   |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน                                              | 666,980.62       | 484,878.60       | 666,980.62           | 484,878.60       |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                                              | 42,130.64        | 208,929.91       | 42,130.64            | 208,929.91       |
| ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม                                                 | 18,513,940.01    | 10,240,959.62    | 18,994,490.15        | 10,720,186.98    |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | (24,936,579.71)  | (29,211,851.26)  | (24,856,791.31)      | (29,150,421.47)  |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง                                           |                  |                  |                      |                  |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย                                   | 2,014,740.45     | 11,290,952.38    | 2,014,740.45         | 11,290,952.38    |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                                        | (3,063,353.23)   | (1,933,795.51)   | (3,063,353.23)       | (1,933,795.51)   |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                                      | (1,390,104.04)   | 77,953.42        | (1,390,104.04)       | 77,953.42        |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                                   | (479,200.00)     | 5,000.00         | (479,200.00)         | 5,000.00         |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)                                             |                  |                  |                      |                  |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                      | (366,179.09)     | (1,916,531.86)   | (366,431.84)         | (1,876,651.86)   |
| เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า                                     | 1,549,242.25     | (387,047.09)     | 1,549,242.25         | (387,047.09)     |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                                        | (2,003,920.62)   | (125,563.79)     | (2,003,920.62)       | (126,763.79)     |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                                     | 672,460.89       | 62,559.39        | 672,460.89           | 62,559.39        |
| เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน                                          | (28,002,893.10)  | (22,138,324.32)  | (27,923,357.45)      | (22,038,214.53)  |
| จ่ายภาษีเงินได้                                                             | (132,242.35)     | (1,681,364.91)   | (42,362.51)          | (1,602,931.87)   |
| รับคืนภาษีเงินได้                                                           | 4,323,451.84     | -                | 4,323,451.84         | -                |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน                                | (23,811,683.61)  | (23,819,689.23)  | (23,642,268.12)      | (23,641,146.40)  |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชาติ พันธุมาศ )



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญญะมะวัต )



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

หน่วย : บาท

|                                                           | งบการเงินรวม         |                       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
|                                                           | 30 มิถุนายน 2569     | 30 มิถุนายน 2568      | 30 มิถุนายน 2569     | 30 มิถุนายน 2568       |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                         |                      |                       |                      |                        |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันเพิ่มขึ้น(ลดลง)            | (41,082.36)          | (5,189,112.78)        | (41,082.36)          | (5,189,112.78)         |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์                           | 136,816.42           | -                     | 136,816.42           | -                      |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา                    | -                    | 78,772,582.00         | -                    | 78,772,582.00          |
| เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                | (213,000.00)         | (661,021.30)          | (213,000.00)         | (661,021.30)           |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์                                   | (30,980.80)          | (464,239.50)          | (30,980.80)          | (464,239.50)           |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                         | (96,300.00)          | -                     | (96,300.00)          | -                      |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้                        | -                    | (35,009.10)           | -                    | (35,009.10)            |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>           | <b>(244,546.74)</b>  | <b>72,423,199.32</b>  | <b>(244,546.74)</b>  | <b>72,423,199.32</b>   |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                     |                      |                       |                      |                        |
| เงินสดรับหุ้นกู้แปลงสภาพ                                  | -                    | 17,539,000.00         | -                    | 17,539,000.00          |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย                  | -                    | -                     | 24,000,000.00        | 20,000,000.00          |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น                  | 25,000,000.00        | -                     | 25,000,000.00        | -                      |
| เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น                   | 7,500,000.00         | -                     | 7,500,000.00         | -                      |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย         | -                    | -                     | (18,000,000.00)      | (70,000,000.00)        |
| เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า                             | (306,508.06)         | (576,619.23)          | (306,508.06)         | (576,619.23)           |
| จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้                  | -                    | (20,208,929.91)       | -                    | (20,208,929.91)        |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                              | (3,818,491.94)       | (2,404,937.99)        | (4,514,557.71)       | (3,488,110.48)         |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>       | <b>28,375,000.00</b> | <b>(5,651,487.13)</b> | <b>33,678,934.23</b> | <b>(56,734,659.62)</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b> | <b>4,318,769.65</b>  | <b>42,952,022.96</b>  | <b>9,792,119.37</b>  | <b>(7,952,606.70)</b>  |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด</b>               | <b>13,252,385.40</b> | <b>33,399,810.54</b>  | <b>5,732,970.26</b>  | <b>24,631,937.62</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>              | <b>17,571,155.05</b> | <b>76,351,833.50</b>  | <b>15,525,089.63</b> | <b>16,679,330.92</b>   |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินนี้

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

**KC**  
**PROPERTY**

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

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

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ/สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน

2. การดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน จำนวน 240.35 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 335.51 ล้านบาท) มีขาดทุนสะสม จำนวน 1,332.33 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 1,397.50 ล้านบาท) มีขาดทุนสะสมเกินทุนสำหรับเฉพาะบริษัท จำนวน 18.64 ล้านบาท และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ จำนวน 23.81 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 23.64 ล้านบาท) และมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ จำนวน 49.75 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท: 50.07 ล้านบาท) มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิต่อเนื่องมาหลายปี รวมถึงการสิ้นสุดลงของสัญญาจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพกับกลุ่มบริษัทผู้ลงทุนในต่างประเทศ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 22 เหตุการณ์หรือสถานการณ์เหล่านี้แสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท อย่างไรก็ตาม งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานทางบัญชีที่ว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง โดยข้อสมมติฐานนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับปรุงแผนการดำเนินงานและแผนธุรกิจ การจัดหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียน และความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ฉบับใหม่ที่ได้ลงนามในสัญญาเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 19 ดังนั้นงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการนี้ยังไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าของสินทรัพย์ให้แสดงในราคาที่ต้องจ่ายชำระ และบันทึกหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และจัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินใหม่ ซึ่งอาจจำเป็นหากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ บัญจมะวัต )

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

#### 3.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยกลุ่มบริษัทเลือกนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล จึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากข้อมูลทางการเงินฉบับภาษาไทย

#### 3.2 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และได้รวมข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัทและบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทย่อย") ดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท                                                                         | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ของบริษัท (ร้อยละ) |       | ประเภทธุรกิจ         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------|----------------------|
|                                                                                    | 2569                                    | 2568  |                      |
| <u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทโดยตรง</u>                                         |                                         |       |                      |
| บริษัท โมเดิร์น เฟอร์ส เอเนอร์จี จำกัด (เดิมชื่อ<br>“บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด”) | 99.99                                   | 99.99 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |



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



#### 4. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

##### มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2571 โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2571 และนำมาใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน มาตรฐานฉบับนี้ให้ข้อกำหนดใหม่เกี่ยวกับการจัดหมวดหมู่ของรายได้และค่าใช้จ่าย และการแสดงยอดรวมย่อยในงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ยังกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลมาตรการวัดผลการดำเนินงานที่นิยามโดยฝ่ายบริหาร และเพิ่มเติมหลักการของการรวมยอดและการแตกยอดข้อมูลทางการเงิน ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด ในเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกัน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

#### 5. การใช้วิจารณ์ การประมาณการและนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณ์และการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

**KC**  
**PROPERTY**

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



## 6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดจากรายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทหรือสามารถควบคุมบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญในการตัดสินใจด้านการเงินหรือการดำเนินงานของบริษัท

### 6.1 ลักษณะของความสัมพันธ์กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

| ลำดับ | บุคคลหรือกิจการ                                                                 | ลักษณะความสัมพันธ์            | ลักษณะรายการ                          | นโยบายราคา                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1.    | บริษัท โมเดิร์น เฟิร์ส เอเนอร์จี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด”) | บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง | เงินกู้ยืมระยะสั้น                    | อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ย 5 ธนาคาร ร้อยละ 0.75 - 1.52 ต่อปี |
| 2.    | บริษัท เกร็ด้า (ไทยแลนด์) จำกัด <sup>1</sup>                                    | กรรมการร่วมกันกับบริษัท       | รายได้จากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ | ตามที่ระบุไว้ในสัญญา                                         |

<sup>1</sup>บริษัท เกร็ด้า (ไทยแลนด์) จำกัด ไม่ได้เป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มบริษัทตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2569

### 6.2 รายการและจำนวนเงินด้านฐานะการเงินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เป็นดังนี้

| ชื่อบริษัท/ประเภทรายการ                               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |                 |                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------|---------------|-----------------|------------------|
|                                                       | 1 มกราคม 2569        | เพิ่มขึ้น     | ลดลง            | 30 มิถุนายน 2569 |
| บริษัท โมเดิร์น เฟิร์ส เอเนอร์จี จำกัด                |                      |               |                 |                  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น                                    | 87,000,000.00        | 24,000,000.00 | (18,000,000.00) | 93,000,000.00    |
| ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย                         | 450,049.33           | 480,550.14    | (696,065.77)    | 234,533.70       |
| รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย | 87,450,049.33        | 24,480,550.14 | (18,696,065.77) | 93,234,533.70    |



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



7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : บาท

|                    | งบการเงินรวม     |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--------------------|------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                    | 30 มิถุนายน 2569 | 31 ธันวาคม 2568 | 30 มิถุนายน 2569     | 31 ธันวาคม 2568 |
| เงินสด             | 100,000.00       | 120,000.00      | 100,000.00           | 120,000.00      |
| เงินฝากกระแสรายวัน | 12,551,220.90    | 3,124,346.48    | 12,550,220.90        | 3,123,346.48    |
| เงินฝากออมทรัพย์   | 4,697,517.91     | 9,785,622.68    | 2,652,452.49         | 2,267,207.54    |
| เงินฝากประจำ       | 222,416.24       | 222,416.24      | 222,416.24           | 222,416.24      |
| รวม                | 17,571,155.05    | 13,252,385.40   | 15,525,089.63        | 5,732,970.26    |

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 0.75 ต่อปี และ ร้อยละ 0.125 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี ตามลำดับ

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

หน่วย : บาท

|                                         | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                         | 30 มิถุนายน 2569                        | 31 ธันวาคม 2568 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                    |                                         |                 |
| ค่าใช้จ่ายย่ำแย่ล่วงหน้า                | 2,915,702.63                            | 778,368.88      |
| อื่นๆ                                   | 955,604.05                              | 29,584.57       |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                 | 3,871,306.68                            | 807,953.45      |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 3,871,306.68                            | 807,953.45      |

**KC**  
**PROPERTY**

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
( 00000000000000000000000000000000 )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญจมะวัต )



9. ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้อง

หน่วย : บาท

|                                                   | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                                                   | 30 มิถุนายน 2569 | 31 ธันวาคม 2568  | 30 มิถุนายน 2569     | 31 ธันวาคม 2568  |
| 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 ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (330,507,794.68) | (330,507,794.68) | (329,232,906.68)     | (329,232,906.68) |
| รวม                                               | -                | -                | -                    | -                |

9.1 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงินก่อนหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำนวนเงิน 329.23 ล้านบาท เกิดจากการที่อดีตกรรมการของบริษัท 2 ท่าน ที่เคยดำรงตำแหน่งกรรมการ ณ ขณะนั้น ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงิน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2558 จำนวนเงิน 394.42 ล้านบาท โดยได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีธนาคารของบริษัทไปยังบัญชีธนาคารของบุคคลหนึ่งจำนวนเงิน 393.14 ล้านบาทและได้มีการถอนเงินสดออกจากบัญชีธนาคารของบริษัท จำนวนเงิน 1.28 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 394.42 ล้านบาท โดยเงินดังกล่าวบริษัทได้รับคืนจากกรรมการบางส่วนในปี 2559 จำนวน 64.68 ล้านบาท คงเหลือจนถึงปัจจุบัน บริษัทยังไม่ได้รับคืน จำนวน 329.23 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการบริหารของบริษัททั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย เพื่อเรียกร้องค่าเสียหายจากการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยบริษัทได้ฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ย จำนวนเงิน 514.41 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2562 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้อดีตกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน และบุคคลอื่น 1 ราย ร่วมกันชำระเงินต้น ดอกเบี้ยและค่าเสียหาย จำนวนเงินรวม 414.48 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันฟ้อง (วันที่ 5 เมษายน 2560) โดยบริษัทยื่นอุทธรณ์ในส่วนค่าเสียหายที่ศาลเห็นว่าไม่ใช่ค่าเสียหายโดยตรง และศาลมีคำสั่งรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาแล้ว



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

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

เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้อดีตรกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน ร่วมกันชำระเงิน 427.51 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นนับถัดจากวันที่ฟ้อง (5 เมษายน 2560) เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียม ชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ บริษัทและอดีตรกรรมการยื่นฎีกา โดยบริษัทได้ยื่นฎีกาเฉพาะประเด็นค่าเสียหายที่ศาลอุทธรณ์ไม่วินิจฉัยให้ จำนวน 42.89 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2569 ศาลฎีกามีคำพิพากษาให้อดีตรกรรมการบริหารทั้ง 2 ท่าน ร่วมกันชำระเงิน 420.99 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นนับถัดจากวันที่ฟ้อง (5 เมษายน 2560) เป็นต้นไป และให้จำเลยที่ 3 ร่วมรับผิดชอบชำระเงิน 393.14 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้นนับถัดจากวันที่ฟ้อง (5 เมษายน 2560) เป็นต้นไป ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

9.2 ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยมีลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท เป็นการเรียกร้องค่าความเสียหายจากกรรมการบริษัท 2 ท่าน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ที่ได้อนุมัติให้เข้าซื้อที่ดินทำให้บริษัทย่อยมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนเงิน 1.27 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยคาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จึงได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น แล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินคดีอาญาเลขที่ 16/2565 ตามหมายเหตุ 31.2 คดีความที่ 2



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

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

|                                                             | หน่วย : บาท          |                 |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
|                                                             | งบการเงินรวมและ      |                 |
|                                                             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                                             | 30 มิถุนายน 2569     | 31 ธันวาคม 2568 |
| ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน                                     | 20,301,329.10        | 20,561,338.63   |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                          | 74,966,773.36        | 76,025,409.42   |
| ค่าสาธารณูปโภค                                              | 1,305,680.88         | 1,929,092.40    |
| ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ                                     | 13,928,057.07        | 13,990,088.30   |
| ต้นทุนการกู้ยืม                                             | 228,005.92           | 228,005.93      |
| รวมที่ดินและต้นทุนโครงการ คงเหลือ                           | 110,729,846.33       | 112,733,934.68  |
| หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | (4,895,022.50)       | (5,598,187.74)  |
| รวมที่ดินและต้นทุนโครงการสุทธิ                              | 105,834,823.83       | 107,135,746.94  |

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทนำบางส่วน of ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโครงการหนึ่ง จำนวน 19.23 ล้านบาท จดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ตามหมายเหตุข้อ 21

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อการลดมูลค่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีดังนี้

|                             | หน่วย : บาท          |                 |
|-----------------------------|----------------------|-----------------|
|                             | งบการเงินรวมและ      |                 |
|                             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                             | 30 มิถุนายน 2569     | 31 ธันวาคม 2568 |
| ยอดยกมา                     | 5,598,187.74         | 4,381,289.75    |
| บวก ตั้งเพิ่มระหว่างงวด     | -                    | 1,216,897.99    |
| หัก โอนกลับรายการระหว่างงวด | (703,165.24)         | -               |
| ยอดคงเหลือ                  | 4,895,022.50         | 5,598,187.74    |

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

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



11. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

|                                        | หน่วย : บาท          |                 |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------|
|                                        | งบการเงินรวมและ      |                 |
|                                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                        | 30 มิถุนายน 2569     | 31 ธันวาคม 2568 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย | 347,944,514.01       | 347,944,514.01  |
| ลดลง (โอนขายทอดตลาด)                   | -                    | -               |
| รวมราคาทุน                             | 347,944,514.01       | 347,944,514.01  |
| หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม             | (91,100,736.78)      | (90,425,172.78) |
| สุทธิ                                  | 256,843,777.23       | 257,519,341.23  |

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 48 แปลง ที่ได้ถูกบังคับขายตามคำสั่งศาลจากการผิพนัดชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ตามหมายเหตุข้อ 19 โดยบางแปลงมีผู้จองซื้อแล้ว และบางแปลงได้โดยกำหนดนัดขายทอดตลาดแล้วแต่ยังขายไม่ได้ ดังนี้

| หน่วย : บาท |       |                |               |                 |                 |
|-------------|-------|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| ที่ดิน      | จำนวน | ราคาทุน        | ราคาบังคับขาย |                 | ราคาทุนที่      |
|             | แปลง  |                | ที่มีการ      | อยู่ในกระบวนการ | สูงกว่าราคา     |
|             |       |                | จองซื้อแล้ว   | การขายทอดตลาด   | บังคับขาย       |
| กลุ่มที่ 1  | 46    | 271,070,309.67 | -             | 180,393,926.00  | (90,676,383.67) |
| 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  | (91,100,736.78) |

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทบันทึกเงินรอรับจากการขายทอดตลาดในวันที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินแก่กรมบังคับคดี จำนวน 17.24 ล้านบาท และแสดงรายการในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ทั้งนี้ บริษัทจะได้รับคืนจำนวนเงินดังกล่าวจากเจ้าหนี้ ภายหลังจากที่ได้รับเงินจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิพนัดชำระ ตามหมายเหตุ 19



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



12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

|                                                                                   |                      | หน่วย : บาท               |                           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|
|                                                                                   |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ      |                           |               |
|                                                                                   |                      | ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 |                           |               |
| ชื่อบริษัท                                                                        | ประเภทธุรกิจ         | ทุนเรียกชำระแล้ว          | สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) | วิธีราคาทุน   |
| บริษัท โมเดอร์น เพียร์ส เอเนอร์จี้ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โมเดอร์น สตรีท จำกัด”) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 30,000,000.00             | 99.99                     | 29,999,980.00 |

13. ที่ดินรอการพัฒนา

|                            |  | หน่วย : บาท                         |                 |
|----------------------------|--|-------------------------------------|-----------------|
|                            |  | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                            |  | 30 มิถุนายน 2569                    | 31 ธันวาคม 2568 |
| ที่ดินรอการพัฒนา           |  | 64,352,888.15                       | 162,987,058.03  |
| หัก จำหน่ายระหว่างปี       |  | -                                   | (98,634,169.88) |
| รวมที่ดินรอการพัฒนา        |  | 64,352,888.15                       | 64,352,888.15   |
| หัก ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม |  | (42,600,000.00)                     | (42,600,000.00) |
| สุทธิ                      |  | 21,752,888.15                       | 21,752,888.15   |

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีที่ดิน จำนวน 1 แปลง ราคาทุน 54.30 ล้านบาท มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จำนวน 42.60 ล้านบาท



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

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย : บาท

|                           | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                |                |                |
|---------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                           | ที่ดินและ                           | สิทธิการใช้    | ส่วนปรับปรุง   | รวม            |
|                           | ส่วนปรับปรุง<br>ที่ดิน              | ที่ดินและอาคาร | สิทธิการใช้    |                |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-    |                                     |                |                |                |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2569    | 76,780,000.00                       | 38,162,018.26  | 149,490,899.76 | 264,432,918.02 |
| เพิ่มขึ้น                 | -                                   | -              | 213,000.00     | 213,000.00     |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด    | -                                   | (877,287.78)   | (3,436,600.32) | (4,313,888.10) |
| ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 | 76,780,000.00                       | 37,284,730.48  | 146,267,299.44 | 260,332,029.92 |

ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีก 10 ปี รวมเป็น 20 ปี จำนวนมูลค่าเช่า 117.00 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเรื่องการต่อสัญญาเช่า ระบุว่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเดิม บริษัทสามารถเช่าที่ดินและอาคารต่อไปจากเดิมคราวละ 10 ปี เป็นคราวละ 15 ปี รวมเป็น 25 ปี รวมมูลค่าเช่า 147.00 ล้านบาท และเพิ่มเงื่อนไขการผิดสัญญา หากผู้ให้เช่าสัญญาผิดสัญญาตามที่ตกลงจะยินยอมชดเชยค่าเสียหาย เป็นจำนวนไม่เกิน 300.00 ล้านบาท

บริษัทเช่าที่ดินและอาคารเพื่อนำมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า 91.64 ส่วน และพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท 8.36 ส่วน ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 16

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทนำที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินจำนวน 76.78 ล้านบาท จัดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น ตามหมายเหตุข้อ 20

15. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

|                           | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|---------------------------|-----------------------------------------|--------------|
|                           |                                         |              |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-    |                                         |              |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2569    |                                         | 2,129,380.38 |
| เพิ่มขึ้น                 |                                         | 30,980.80    |
| จำหน่าย/ตัดจำหน่าย        |                                         | (91,105.31)  |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด    |                                         | (468,904.13) |
| ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 |                                         | 1,600,351.74 |



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

16. สิทธิประโยชน์การใช้

|                           | หน่วย : บาท                         |                             |               |
|---------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|---------------|
|                           | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                             |               |
|                           | สิทธิการใช้<br>ที่ดินและอาคาร       | ส่วนปรับปรุง<br>สิทธิการใช้ | รวม           |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-    |                                     |                             |               |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2569    | 4,169,621.99                        | 21,679,459.99               | 25,849,081.98 |
| เพิ่มขึ้น                 | -                                   | -                           | -             |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด    | (95,853.36)                         | (498,378.42)                | (594,231.78)  |
| ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 | 4,073,768.63                        | 21,181,081.57               | 25,254,850.20 |

17. สิทธิประโยชน์ไม่มีตัวตนอื่น

|                           | หน่วย : บาท                             |             |
|---------------------------|-----------------------------------------|-------------|
|                           | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|                           |                                         |             |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-    |                                         |             |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2569    |                                         | 621,102.87  |
| เพิ่มขึ้น                 |                                         | 96,300.00   |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด    |                                         | (46,278.18) |
| ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 |                                         | 671,124.69  |

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

|                          | หน่วย : บาท      |                 |                      |                 |
|--------------------------|------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                          | งบการเงินรวม     |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                          | 30 มิถุนายน 2569 | 31 ธันวาคม 2568 | 30 มิถุนายน 2569     | 31 ธันวาคม 2568 |
| เจ้าหนี้การค้า           | 2,236,352.07     | 2,055,481.20    | 2,236,352.07         | 2,055,481.20    |
| เจ้าหนี้ประมาณการค่าซ่อม | 13,682,268.35    | 13,912,303.35   | 13,682,268.35        | 13,912,303.35   |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย       | 738,583.40       | 706,194.79      | 698,210.65           | 666,074.79      |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน  | 2,115,950.62     | 2,465,354.19    | 2,115,950.62         | 2,465,354.19    |
| รวม                      | 18,773,154.44    | 19,139,333.53   | 18,732,781.69        | 19,099,213.53   |

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

( นายอภิชาติ พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญจมะวัต )

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



19. หนี้สินผิคนัดชำระ / หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

19.1 หนี้สินผิคนัดชำระ

หน่วย : บาท

|                                    | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                    | 30 มิถุนายน 2569                        | 31 ธันวาคม 2568 |
| ตัวแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 570,686,715.94                          | 555,933,976.21  |
| รวมหนี้สินผิคนัดชำระ               | 570,686,715.94                          | 555,933,976.21  |

หนี้สินผิคนัดชำระเป็นหนี้สินจากการผิคนัดชำระตัวแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1 แห่ง โดย  
ในระหว่างงวด มียอดเคลื่อนไหว ดังนี้

หน่วย : บาท

|                          | ยกมา           | เพิ่มขึ้น     | คงเหลือ        |
|--------------------------|----------------|---------------|----------------|
| เงินต้น                  | 350,000,000.00 | -             | 350,000,000.00 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย         | 209,997,260.21 | 14,752,739.73 | 224,749,999.94 |
| รวม                      | 559,997,260.21 | 14,752,739.73 | 574,749,999.94 |
| หัก ชำระหนี้จากสินทรัพย์ |                |               |                |
| ที่ขายทอดตลาดได้         | (4,063,284.00) | -             | (4,063,284.00) |
| หนี้สินผิคนัดชำระคงเหลือ | 555,933,976.21 | 14,752,739.73 | 570,686,715.94 |



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

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

( นายธีระ ปัญญะวัต )

## 19.2 หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

|                                                          | หน่วย : บาท                             |                  |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
|                                                          | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|                                                          | 30 มิถุนายน 2569                        | 31 ธันวาคม 2568  |
| ยอดยกมาต้นงวด                                            | -                                       | -                |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                                       |                                         |                  |
| หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ณ วันที่ 29 เมษายน 2568 | -                                       | 405,000,000.00   |
| หนี้สินรอรับรู้เป็นรายได้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้       | -                                       | 185,801,784.43   |
| รวมหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่จัดประเภท          |                                         |                  |
| มาจากหนี้สินผิดนัดชำระ                                   | -                                       | 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 จัดประเภทกลับไปเป็นหนี้สินผิดนัดชำระตามสัญญาเดิม     | -                                       | (554,140,825.53) |
| คงเหลือ หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้                 | -                                       | -                |

หนี้สินผิดนัดสถาบันการเงิน 1 แห่ง เป็นหนี้ตัวแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน อายุ 91 - 181 วัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 - 7.50 ต่อปี โดยเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2559 บริษัทไม่สามารถจ่ายชำระคืนเงินต้นของตัวแลกเงินระยะสั้นสถาบันการเงินได้ และในปี 2560 บริษัทได้ถูกเจ้าหนี้ดังกล่าวดำเนินคดีฟ้องร้องให้ชำระคืนหนี้ 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).....กรรมการตามอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญญะมะวัต )

**KC**  
PROPERTY

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
K.C. PROPERTY PUBLIC CO., LTD.

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

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 บริษัทผิดนัดชำระตามสัญญางวดสุดท้าย หนี้ดังกล่าวจึงกลับมาเป็นหนี้สินผิดนัดชำระตามสัญญาเดิม

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยตกลงการชำระหนี้ จำนวน 350.00 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงชำระเป็นงวด จำนวน 4 งวด ซึ่งครบกำหนดชำระงวดสุดท้ายคือ เดือนเมษายน 2570 ทั้งนี้บริษัทได้ชำระหนี้งวดแรก จำนวน 10.00 ล้านบาท ณ วันเข้าทำสัญญา และชำระงวดที่ 2 จำนวน 10.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2569 รวมชำระแล้วจำนวน 20 ล้านบาท ทั้งนี้ได้ไถ่ถอนหลักประกัน คือ สิทธิประโยชน์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 10 แปลง มูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 18.81 ล้านบาท

**KC**  
**PROPERTY**

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
๔๔ ซอยลาดพร้าว ๗๗ แขวง ๒๖ เขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10๓๑๐

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายธีระ ปัญญะวัต )

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น

|                     | หน่วย : บาท          |                 |
|---------------------|----------------------|-----------------|
|                     | งบการเงินรวมและ      |                 |
|                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                     | 30 มิถุนายน 2569     | 31 ธันวาคม 2568 |
| ยอดยกมา             | -                    | -               |
| บวก เพิ่มระหว่างงวด | 25,114,583.33        | -               |
| ยอดคงเหลือ          | 25,114,583.33        | -               |

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2569 บริษัททำสัญญากู้ยืมเงินจากบริษัทอื่น จำนวน 25.00 ล้านบาท สัญญาระยะเวลา 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี บริษัทจดจำนอง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน-ที่ดิน โครงการแห่งหนึ่งเป็น หลักทรัพย์ค้ำประกัน ตามหมายเหตุข้อ 14

21. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

|                     | หน่วย : บาท          |                 |
|---------------------|----------------------|-----------------|
|                     | งบการเงินรวมและ      |                 |
|                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                     | 30 มิถุนายน 2569     | 31 ธันวาคม 2568 |
| ยอดยกมา             | -                    | -               |
| บวก เพิ่มระหว่างงวด | 7,500,000.00         | -               |
| ยอดคงเหลือ          | 7,500,000.00         | -               |

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2569 บริษัททำสัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลอื่น จำนวน 7.50 ล้านบาท ระบุกำหนดใน ระยะเวลา 1 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ค้ำประกันโดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการหนึ่ง ตามหมายเหตุ 10

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

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



## 22. หุ้นกู้แปลงสภาพ

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

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประเภทหุ้นกู้แปลงสภาพ                      | หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ และไม่มีประกัน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| จำนวนต้นเงินรวมของหุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งหมด  | ไม่เกิน 650 ล้านบาท โดยหุ้นกู้แปลงสภาพจะออกเป็นชุดดังต่อไปนี้:<br>(1) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1 (T1) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท<br>(2) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 2 (T2) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท<br>(3) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 3 (T3) มีมูลค่าไม่เกิน 250 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 25 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท                                                       |
| เงื่อนไขการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ              | บริษัทจะทยอยออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นชุด ๆ ทีละชุดตามลำดับ ตามความต้องการใช้เงินของบริษัท ทั้งนี้การออกหุ้นกู้แปลงสภาพอยู่ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งได้แก่ การได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ                                                                                                                                |
| อัตราดอกเบี้ย                              | ร้อยละ 2.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| อายุหุ้นกู้แปลงสภาพ                        | 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น                  | ชำระงวดเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ราคาแปลงสภาพ                               | ร้อยละ 90 ของราคาตลาด<br>ราคาตลาดคำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้ ทั้งนี้ราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก คำนวณจากราคาปิด ถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณการซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว” (“Floating Conversion Price”) ทั้งนี้ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น |
| หลักประกันตามสัญญาหุ้นกู้แปลงสภาพ          | บริษัทตกลงว่าจะกั้นเงินจำนวน 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).....กรรมการผู้มีอำนาจ (ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

**KC**  
**PROPERTY**  
บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
K.C. PROPERTY PCL. 100/101 ถนนสุขุมวิท 111

( นายธีระ ปัญญะมัต )

### การออกจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพและการใช้สิทธิแปลงสภาพ

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 1 จำนวนเงินรวม 20.00 ล้านบาท และผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้ใช้สิทธิแปลงสภาพจำนวนเงินรวม 20.00 ล้านบาท โดยคิดเป็นจำนวนหุ้นที่ออกจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ 627.31 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท และคิดเป็นจำนวนทุนชำระแล้วที่บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนเท่ากับ 439.12 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว

### การสิ้นสุดของสัญญาจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

บริษัทฯ ได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ฉบับลงวันที่ 12 มิถุนายน 2569 ซึ่งมีสาระสำคัญระบุว่า บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัท อันเป็นเหตุให้ผู้จองซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาจองซื้อตามข้อ 9.1 (m) ของสัญญาจองซื้อ โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ระบุในหนังสือดังกล่าวเป็นต้นไป ดังนั้น สัญญาจองซื้อดังกล่าวจึงถือเป็นอันสิ้นสุดลงตามเงื่อนไขและวันที่มีผลบังคับตามที่ระบุไว้ในหนังสือบอกเลิกสัญญา

### 23. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า และการเคลื่อนไหวสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แสดงดังนี้

|                                   | หน่วย : บาท                             |                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
|                                   | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                   | 30 มิถุนายน 2569                        | 31 ธันวาคม 2568 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันต้นงวด            | 49,997,280.89                           | 68,405,811.34   |
| ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา        | -                                       | (17,541,055.83) |
| จ่ายชำระ                          | (306,508.06)                            | (867,474.62)    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันปลายงวด           | 49,690,772.83                           | 49,997,280.89   |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | (663,388.92)                            | (629,511.14)    |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ          | 49,027,383.91                           | 49,367,769.75   |



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

24. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังต่อไปนี้

|                                                        | หน่วย : บาท          |                 |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
|                                                        | งบการเงินรวมและ      |                 |
|                                                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|                                                        | 30 มิถุนายน 2569     | 31 ธันวาคม 2568 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน    |                      |                 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม                                      | 6,102,190.71         | 7,930,053.04    |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :                        |                      |                 |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน                                 | 631,963.90           | 318,914.21      |
| ต้นทุนดอกเบี้ย                                         | 45,668.82            | 191,654.64      |
| (กำไร)ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่ |                      |                 |
| กำหนดไว้                                               | -                    | (2,338,431.18)  |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน    | 6,779,823.43         | 6,102,190.71    |

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 แสดงรวมในรายการดังต่อไปนี้

|                       | หน่วย : บาท                         |                  |                                |                  |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
|                       | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |                                |                  |
|                       | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่     |                  | สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ |                  |
|                       | 30 มิถุนายน 2569                    | 30 มิถุนายน 2568 | 30 มิถุนายน 2569               | 30 มิถุนายน 2568 |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 14,362.86                           | 34,093.77        | 28,725.72                      | 68,187.54        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 318,633.05                          | 208,345.53       | 637,266.10                     | 416,691.06       |
| รวม                   | 332,995.91                          | 242,439.30       | 665,991.82                     | 484,878.60       |



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

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

( นายธีระ ปัญญะวัต )



25. สำรองตามกฎหมาย

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

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

|                                      | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |                                |                  |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
|                                      | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่     |                  | สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ |                  |
|                                      | 30 มิถุนายน 2569                    | 30 มิถุนายน 2568 | 30 มิถุนายน 2569               | 30 มิถุนายน 2568 |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนา   |                                     |                  |                                |                  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย              | 192,287.44                          | (12,670,048.77)  | (2,004,088.35)                 | (11,301,106.10)  |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์    |                                     |                  |                                |                  |
| เพื่อขาย                             | 192,287.44                          | 698,874.13       | 987,892.46                     | 2,116,816.80     |
| ขาดทุนจากการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ    |                                     |                  |                                |                  |
| (โอนกลับ)                            | -                                   | -                | 703,165.24                     | 49,000.00        |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน           | 8,122,879.93                        | 7,413,099.30     | 15,119,116.03                  | 14,831,053.26    |
| ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย            | 963,282.28                          | 965,932.17       | 1,732,330.29                   | 1,824,671.31     |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน | -                                   | 838,483.18       | 84,201.50                      | 838,483.18       |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย        | 2,693,483.13                        | 1,235,882.63     | 5,423,302.19                   | 1,584,607.72     |

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบกองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุน เป็นจำนวนเงิน 0.31 ล้านบาท และ 0.33 ล้านบาท ตามลำดับ






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

( นายอภิชัย พันธุมาศ ) ( นายธีระ ปัญญะมัต )



28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินงานในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

29. เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินค้ำประกันระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ ตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า, บริการและที่ปรึกษา ซึ่งบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายตามสัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 13.40 ล้านบาท และ 12.00 ล้านบาท ตามลำดับ

30.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันการสร้างสรรค์อาคารอุปโภคที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัท ซึ่งค้ำประกันโดยเงินฝากประจำที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 30.52 ล้านบาท และ 30.51 ล้านบาท ตามลำดับ

**KC**

**PROPERTY**

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

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

( นายอภิชาติ พันธุมาศ )

( นายธีระ ปัญจมะวัต )

### 31. คดีความฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีคดีความฟ้องร้อง ดังนี้

31.1 บริษัทได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทและผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยส่งหนังสือแจ้งร้องทุกข์ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

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

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

ต่อมาบริษัทได้รับแจ้งผลการรับเรื่องจากกองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ว่าได้ดำเนินการรับเรื่องดังกล่าวข้างต้นไว้ดำเนินการสอบสวนเป็นคดีพิเศษที่ 151/2561 แล้วตามหนังสือแจ้งลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561

กรมสอบสวนคดีพิเศษได้ทำการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานในคดีพิเศษดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว โดยอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษมีความเห็นควรสั่งฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย และพนักงานอัยการ สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีพิเศษ 1 ได้ดำเนินคดีกับผู้ต้องหาทั้ง 7 รายแล้ว ดังนี้

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

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

วันที่ 21 กรกฎาคม 2568 ศาลได้มีการตรวจพยานของโจทก์และจำเลยเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้กำหนดนัดสืบพยานโจทก์ และนัดสืบพยานจำเลยในเดือน พฤศจิกายน 2569

**KC**  
**PROPERTY**

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

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

( นายอภิชัย พันธุมาศ )

( นายธีระ ปัญจมะวัต )

**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 อำเภอ บางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในราคา 190.00 ล้านบาท

คดีความที่ 2 เดิมคดีนี้มีมติให้ชะลอการดำเนินคดี จนกว่าจะรวบรวมพยานหลักฐานได้ ซึ่งต่อมา เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 มีมติอนุมัติ ให้ดำเนินคดีกับอดีตกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทได้รวบรวม พยานหลักฐานและแจ้งความร้องทุกข์กับอดีตผู้บริหาร(ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท โมเดิร์น เฟิร์ส เอนเนอร์จี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด”)) กับพวก ร่วมกันทุจริตขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 281085, 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ของบริษัท โมเดิร์น เฟิร์ส เอนเนอร์จี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทขายให้กับ บริษัท เคเจ แอสเซท จำกัดในราคาซื้อขายจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัท โมเดิร์น เฟิร์ส เอนเนอร์จี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด”) ได้รับชำระ ค่าซื้อขายที่ดิน จำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท อันเป็นการขายที่ดินต่ำกว่าราคาประเมิน อย่างมีนัยสำคัญ และร่วมกันทุจริตเบียดบังเงินของบริษัท โมเดิร์น เฟิร์ส เอนเนอร์จี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด”) ด้วยการอนุมัติจัดทำสัญญานายหน้า อันเป็นเท็จ

คดีความที่ 3 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตมีมติรับที่ดินตามหนังสือรับรองการ ทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3 ข) เลขที่ 21, 61, 169, 609, 639, 691, 704 และ 706 ตำบล หนองล่อง อำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่รวม 120 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา มาตีใช้ชำระหนี้ ในจำนวนเงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัทโดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ตามที่ดินดังกล่าว แต่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนา โครงการได้

คดีความที่ 4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1614 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในราคา 26.00 ล้านบาท ใน วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่มีการรับชำระราคาที่ดินครบตามสัญญา ซื้อขายที่ดิน แต่บริษัททำการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปและอดีตผู้บริหารของบริษัท ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น เฟิร์ส เอนเนอร์จี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำการซื้อที่ดิน แปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26.00 ล้านบาท

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



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 อยู่ระหว่างสอบสวน บริษัทได้เข้าให้ปากคำเพิ่มเติมกับพนักงานสอบสวน เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความสืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่า เห็นสมควรให้ส่งฟ้องไปยังอัยการ ในคดีอาญาเลขที่ 9/2564 ส่วนคดีอาญา จำนวน 3 คดีที่เหลืออยู่ระหว่างสอบสวน

เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความสืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่า เห็นสมควรให้ส่งฟ้อง จำนวน 2 คดี โดยคดีอาญาเลขที่ 9/2564 ได้ส่งสำนวนไปยังอัยการแล้ว คดีอาญาเลขที่ 19/2564 อยู่ระหว่างเสนอสำนวน ส่วนคดีอาญา จำนวน 2 คดีที่เหลืออยู่ระหว่างสอบสวน

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความสืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่า คดีอาญาเลขที่ 19/2564 อยู่ระหว่างเสนอสำนวนให้ลงนาม คดีอาญาเลขที่ 20/2564 อยู่ระหว่างเสนอสำนวน และคดีอาญาเลขที่ 16/2565 ได้ส่งสำนวนไปยังอัยการแล้ว

31.3 บริษัทถูกลูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรร โครงการหนึ่ง ฟ้องร้องเรียกเงินชดเชยจากการไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนตามตามสัญญาซื้อขาย ที่อยู่ในกระบวนการศาลฎีกา จำนวน 3 คดี ซึ่งบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น รวมจำนวน 46.08 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว รายละเอียดดังนี้

31.3.1 ในวันที่ 16 มิถุนายน 2564 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 10 สัญญา ของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 932/2564 โดยศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องในเรื่องที่โจทก์ฟ้องร้องให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสโมสร สระว่ายน้ำและฟิตเนส ซึ่งถือว่าเป็นสาธารณูปโภคโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ โดยบริษัทได้จัดให้มีบริการลูกบ้านแล้ว แต่ในการขออนุญาตจัดสรรโครงการดังกล่าวไม่ได้มีระบุถึงส่วนกลางที่จะต้องส่งมอบเป็นกรรมสิทธิ์นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ

และต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และในวันที่ 18 ตุลาคม 2566 ผลของศาลอุทธรณ์ กลับคำสั่งศาลชั้นต้น และให้บริษัทชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 1.5 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 15 ล้านบาทไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว รวมถึงได้มีการวางเงินเป็นหลักประกันคดีไว้ต่อศาล จำนวน 15 ล้านบาท ปัจจุบันรอฟังคำพิพากษาศาลฎีกา

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

KC  
PROPERTY

31.3.2 ในวันที่ 17 สิงหาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 17 สัญญาของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ็องร็องคดียาคี ผบ 712/2566 โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นจำนวน 10 สัญญาที่ไม่ซ้ำกับ คดีที่ 31.3.1 สัญญาละ 1.50 ล้านบาท แก่โจทก์ รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15.00 ล้านบาท

และต่อมาในวันที่ 29 มกราคม 2569 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ที่ศาลชั้นต้นยกฟ้อง เพิ่มอีกจำนวน 7 สัญญา สัญญาละ 1.50 ล้านบาท รวมเป็นเงินจำนวน 10.50 ล้านบาท รวมเป็นค่าเสียหายที่บริษัทต้องชดใช้ทั้งหมด 17 สัญญา เป็นเงินทั้งหมดจำนวน 25.50 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นทั้งจำนวน ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

31.3.3 ในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 35 สัญญา ฟ็องร็องคดียาคี ผบ 1254/2566 เกี่ยวกับเรื่อง พ.ร.บ. คู่ครองผู้บริโภคร, ผิดสัญญา, เรียกค่าเสียหาย โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นรายสัญญา สัญญาละ 0.10 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3.50 ล้านบาท และดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง

และต่อมาในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เพิ่มเติมรายละ 50,000 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 1.75 ล้านบาท บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น จำนวน 5.58 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว ทางบริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตฎีกาและยื่นฎีกาแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

31.4 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงิน โดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้อันเป็นการละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง (ตามหมายเหตุข้อ 19.1) และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนอง (ตามหมายเหตุข้อ 11) จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ทั้งนี้จำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้อง อยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 31.1

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง และต่อมาเมื่อบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลในคดีดังกล่าว ยกเว้นจำเลยผู้เป็นเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 19 เนื่องจากบริษัทได้มีการตกลงผลสิทธิในการอุทธรณ์ตามเงื่อนไขของการปรับโครงสร้างหนี้

## 32. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2569

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

KC  
PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
12 ถนนสุขุมวิท 111