



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568
แบบ 56-1 One Report
ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-One Report)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	6
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	19
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	22
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	24
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	25

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	26
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	27

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	33
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ	35
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	38
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	41

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	47
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	52
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	53

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป	66
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	67
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	68
5.4 ตลาดรอง	81
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่oprประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	82

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ	83
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	90
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	97

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	98
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	100
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	113
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	122
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	127
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	129

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	131
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	145
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	146

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน	149
9.2 รายการระหว่างกัน	151

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีเชิณุญาต	155
งบการเงิน	163
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	172

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ	222
-----------	-----

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

สารจากประธานกรรมการ

ในปี 2568 นับเป็นอีกหนึ่งปีที่บริษัทต้องเผชิญกับความท้าทายจากปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศที่มีความผันผวน ส่งผลให้ภาคธุรกิจต้องปรับตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านแผนการลงทุนและกลยุทธ์การดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

ตลอดปีที่ผ่านมา บริษัท เค.ซี.พีรีฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจภายใต้สภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยระดับหนี้ครัวเรือนของประเทศอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 95.1 ส่งผลให้การเข้าถึงสินเชื่อจากสถาบันการเงินมีข้อจำกัดมากขึ้น อย่างไรก็ตาม คณะผู้บริหารยังคงมุ่งมั่นขับเคลื่อนธุรกิจให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในกลุ่มธุรกิจหลักและการพัฒนาธุรกิจใหม่

บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้เกิดการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม ภายใต้กรอบแนวคิด ESG (Environmental, Social and Governance) รวมถึงการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับระบบการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง

ท้ายที่สุดนี้ คณะกรรมการบริษัทขอขอบคุณผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า สถาบันการเงิน ตลอดจนหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน ที่ให้การสนับสนุนบริษัทฯ เป็นอย่างดีเสมอมา และขอให้คำมั่นว่าจะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน พร้อมทั้งหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับการสนับสนุนจากทุกท่านอย่างต่อเนื่องในอนาคต

พลตำรวจเอกสุรพล อยู่หนูช

ประธานกรรมการ

วิสัยทัศน์

มุ่งมั่นนำเทคโนโลยีมาพัฒนาสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิต เพื่อความพอใจ สูงสุดของลูกค้าพร้อมขับเคลื่อนธุรกิจและสังคมให้เติบโตอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์

1. เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์คุณภาพที่ตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิตยุคใหม่ และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
2. เพื่อเสริมสร้างการเติบโตของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและต่อเนื่อง ผ่านการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ
3. เพื่อดำเนินธุรกิจด้วยนวัตกรรม เทคโนโลยี และมาตรฐานคุณภาพ ภายใต้หลักธรรมาภิบาล
4. เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

เป้าหมาย

บริษัทมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร โดยมีนโยบายมุ่งเน้นการเติบโตของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและต่อเนื่องและการพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยเพื่อขาย ซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่ช่วยสร้างการเติบโตให้แก่บริษัท บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงความพร้อม ความสมบูรณ์แบบ และความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยสร้างบ้านคุณภาพ ในราคาที่คุ้มค่าเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลาง บริษัทมีแนวคิดที่จะพัฒนาและสร้างสรรค์บ้านคุณภาพดี โดยใส่ใจทุกรายละเอียดและให้ความสำคัญทุกจุดภายในบ้านภายใต้มาตรฐานของบริษัท

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

- 1.ขับเคลื่อนการคิดค้นและพัฒนานวัตกรรม สินค้า และบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของลูกค้า และส่งเสริมการพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน
- 2.พัฒนาและเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรและรูปแบบการทำงานสมัยใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาล มีความคล่องตัว รวดเร็ว และสอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตวิถีใหม่ (New Normal)
- 3.พัฒนาโครงการและชุมชนคุณภาพที่น่าอยู่ สะดวก ปลอดภัย และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่สังคมในระยะยาว
- 4.ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์ของสังคม ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนอย่างสมดุล

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ
2568	<p>พัฒนากิจการที่สำคัญ ปี 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัทได้ดำเนินการชำระหนี้ให้แก่กองทุนเอ็กซ์สปริง จำนวน 2 งวด ประกอบด้วย งวดที่ 1 จำนวน 30 ล้านบาท และงวดที่ 2 จำนวน 25 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 55 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมียอดหนี้คงค้างจำนวน 350 ล้านบาท โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาขอทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ใหม่ และอยู่ในกระบวนการพิจารณาภายในของกองทุนเอ็กซ์สปริง ● บริษัทประสบความสำเร็จในการจำหน่ายที่ดินโครงการเค.ซี. กรีนวิลล์ ซึ่งมีขนาดพื้นที่ 83-2-7 ไร่ ตั้งอยู่ในเขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร โดยประเด็นสำคัญที่ดินแปลงดังกล่าว คือ การตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีเขียวชานเมือง (เขียวลาย) ซึ่งมีข้อจำกัดด้านการพัฒนา ไม่สามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายในเชิงพาณิชย์ได้ การจำหน่ายที่ดินดังกล่าวส่งผลดีต่อบริษัทฯ ทั้งในด้านการเสริมสภาพคล่อง และการบริหารจัดการทรัพย์สินของบริษัท ● สำหรับความคืบหน้าธุรกิจใหม่ของบริษัทในส่วนของอาคารสำนักงานให้เช่า ในไตรมาส 2 ปี 2568 อาคาร 48 Building (อาคารชวมิตร) ได้รับใบอนุญาต อ.5 ส่งผลให้อาคารสามารถเปิดให้บริการเช่าได้อย่างเป็นทางการ โดยมีผู้สนใจเช่าชมอาคารและสอบถามข้อมูลการเช่าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการเจรจากับผู้สนใจเช่า และสามารถบรรลุข้อตกลงทำสัญญาเช่ารายแรก สำหรับพื้นที่ชั้น 1 จำนวน 4 ยูนิต พื้นที่รวม 249 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่าจะเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ● บริษัทตระหนักถึงภาวะการชะลอตัวอย่างมีนัยสำคัญของธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารเห็นถึงความจำเป็นในการปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลให้ในปี 2568 บริษัทมีความชัดเจนในการกำหนดนโยบายเพื่อเพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ และลดการพึ่งพารายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำ (Recurring Income) ทั้งนี้ บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า และได้มอบหมายให้ทีมพัฒนาธุรกิจศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติม อาทิ โกดังให้เช่า ที่จอดรถอัจฉริยะ ป้ายโฆษณาให้เช่า รวมถึงธุรกิจด้านพลังงาน เช่น Solar Roof และ EV Charging Station
2567	<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัทได้จัดหาแหล่งเงินทุน จากกองทุน AO Fund โดยบริษัทออกหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับกองทุน AO Fund ในวงเงิน 650 ล้านบาท เพื่อนำมาดำเนินธุรกิจและชำระหนี้ให้กับกองทุนเอ็กซ์สปริง ซึ่งได้ผ่านการอนุมัติจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 ● เจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับกองทุนเอ็กซ์สปริง (ชื่อเดิม กองทุนเปิดโซลาริส) โดยได้มีการทำบันทึกข้อตกลง MOU ที่มีแผนการชำระหนี้และไถ่ถอนทรัพย์สินกับกองทุนเอ็กซ์สปริง เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2567 ● ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ผบ.932/2564 เลขแดงที่ ผบ.1056/2565 เรื่อง โอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภค, พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543, พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภคฯ โดย “พิพากษากลับให้จำเลยชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์ทั้งสิบคนละ 500,000 บาท และกำหนดค่าเสียหายเชิงลงโทษอีกจำนวนสองเท่าของค่าเสียหายคิดเป็นเงินจำนวนคนละ 1,000,000 บาท และให้จำเลยชำระค่าฤชาธรรมเนียมโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความให้แก่โจทก์ทั้งสิบเป็นเงินจำนวน 50,000 บาท” บริษัทได้ยื่นฎีกาและปัจจุบันอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลฎีกา
2566	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้บริษัทจัดสรร/เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้อำนาจหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO) จำนวน 6,143,011,274 ล้านหุ้น ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1.70 หุ้นสามัญเพิ่มทุน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.70 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.12 บาท โดยในระหว่างวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ถึงวันที่ 12 ตุลาคม 2566 จำนวนหุ้นที่ขายได้ 934,636,369 หุ้น คงเหลือหุ้นจำนวน 5,208,374,905 หุ้น รวมเป็นเงินจำนวนสุทธิ 112,156,364.28 บาท ซึ่งบริษัทได้นำเงินที่ได้รับดังกล่าวไปใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการตลอดจนการชำระหนี้สินเงินกู้ยืมที่ใช้เป็นเงินหมุนเวียน

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : ไม่มี

1.1.4 ข้อมูลที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อมูลหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อมูลพันธหรือเงื่อนไขหรือไม่ : ไม่มี

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ : KC

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 1500/2 ชั้น 2 ซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว แขวง
วังทองหลาง เขตวังทองหลาง

จังหวัด : กรุงเทพฯ

รหัสไปรษณีย์ : 10310

ประเภทธุรกิจ : บริษัทประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้
เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน

เลขทะเบียนบริษัท : 0107536001133

โทรศัพท์ : 0-2276-5924

เว็บไซต์บริษัท : <http://www.kcproperty.co.th>

อีเมล : comsec@kcpropertyco.th

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)

หุ้นสามัญ : 5,175,487,222

หุ้นบุริมสิทธิ : 0



1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	213.06	59.18	27.18
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	201.47	52.31	15.73
อื่น ๆ (พันบาท)	11.59	6.87	11.45
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	94.56%	88.39%	57.87%
อื่น ๆ (%)	5.44%	11.61%	42.13%

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	213.06	59.18	27.18
รายได้จากในประเทศ (พันบาท)	213.06	59.18	27.18
รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากในประเทศ (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากต่างประเทศ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

	2566	2567	2568
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	11.59	6.87	11.45
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	11.59	6.87	11.45
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

	2566	2567	2568
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) (พันบาท)	0.00	0.00	0.00

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

1.ด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

ภาพรวมผลิตภัณฑ์ของบริษัท

บริษัทมุ่งพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ในทำเลศักยภาพเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเน้นตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้ารายได้ประจำระดับกลางถึงระดับกลางบน ที่ต้องการที่อยู่อาศัยคุณภาพในระดับราคาที่เข้าถึงได้ รวมถึงสามารถรองรับการอยู่อาศัยและการประกอบธุรกิจได้อย่างเหมาะสม

1. โครงการ เค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (แบบบ้าน SANDEE)

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนตำหรุ-บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ขนาดที่ดินประมาณ 94 – 100.9 ตารางวา ราคาเฉลี่ยประมาณ 9 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ A ที่มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 100,000 บาท โครงการออกแบบภายใต้แนวคิด “Nature Home” ให้ผู้อยู่อาศัยใกล้ชิดธรรมชาติ ควบคู่กับความสะดวกในการเดินทาง เหมาะสำหรับครอบครัวขนาดเล็กถึงขนาดใหญ่

2. โครงการ แพลทฟอรม์ ออคิด พาร์ค (แบบบ้าน Lily)

บ้านเดี่ยว 2 ชั้น สไตล์ Contemporary ก่อสร้างด้วยอิฐโมโนทังหลัง ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม.24 ขนาดที่ดินประมาณ 79 ตารางวา ราคาเริ่มต้นประมาณ 4.9 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ B ถึง B+ รายได้ต่อเดือนประมาณ 70,000 – 100,000 บาท ออกแบบให้ใช้สอยพื้นที่ได้อย่างคุ้มค่า ครบครัน ภายใต้บรรยากาศเขียวสงบและเป็นส่วนตัว จำนวนเพียง 95 ยูนิต เหมาะสำหรับครอบครัวขนาดกลาง

3. โครงการ เค.ซี. สุวินทวงศ์ 2 (แบบบ้าน Daisy)

บ้านเดี่ยวชั้นเดียว สไตล์ Contemporary ตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา ขนาดที่ดินประมาณ 50 – 55 ตารางวา ราคาอยู่ระหว่าง 2.49 – 2.60 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ C ถึง C+ รายได้ต่อเดือนประมาณ 30,000 – 70,000 บาท ออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด บนพื้นที่กว้างขวาง พร้อมบรรยากาศใกล้ชิดธรรมชาติริมทะเลสาบ เหมาะสำหรับครอบครัวขนาดเล็กถึงขนาดกลาง

4. โครงการ เค.ซี. สุวินทวงศ์ 2 (อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น)

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น สไตล์ Contemporary ตั้งอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา กลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ C ถึง C+ รายได้ต่อเดือนประมาณ 50,000 – 70,000 บาท ออกแบบให้รองรับทั้งการอยู่อาศัยและการประกอบธุรกิจ ด้วยฟังก์ชันการใช้งานที่ลงตัว บนพื้นที่กว้างขวาง ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ใกล้ชิดธรรมชาติ เหมาะสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจขนาดเล็กถึงขนาดกลาง และครอบครัวขนาดเล็กถึงขนาดกลาง

5.ที่ดินเปล่า จำนวน 10 แปลง (โครงการ เค.ซี. คลัสเตอร์ รามอินทรา ซาฟารี)

ที่ดินเปล่า จำนวน 10 แปลง เนื้อที่รวม 166 ตร.ว. ทำเลใกล้เมือง ใกล้ที่อยู่อาศัย เดินทางสะดวก เหมาะสำหรับพัฒนาโครงการโฮมออฟฟิศ (Home office) ตอบโจทย์แนวธุรกิจยุคใหม่

รูปภาพ1.ด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย



1. โครงการ เค.ซี. เนเชอรัลวิลล์ บางนา – เทพารักษ์ (แบบบ้าน SANDEE)



2. โครงการ แพลทฟอรม์ ออคิต พาร์ค (แบบบ้าน Lily)



3. โครงการ เค.ซี. สุวินทวงศ์ 2 (แบบบ้าน Daisy)



4. โครงการ เค.ซี. สุวินทวงศ์ 2 (อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น)



5.ที่ดินเปล่า จำนวน 10 แปลง (โครงการ เค.ซี. คลัสเตอร์ รามอินทรา ซาฟารี)

2.ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน

ประเภทอาคารสูง (อาคารสำนักงานให้เช่า)

บริษัทพัฒนาและให้บริการอาคารสำนักงานให้เช่าในทำเลศักยภาพเขตกรุงเทพมหานคร โซนลาดพร้าว ซึ่งเป็นพื้นที่ New CBD ที่รองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยมุ่งตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าธุรกิจตั้งแต่ขนาดเล็กถึงขนาดใหญ่

อาคารสำนักงานให้เช่า ซอยลาดพร้าว 48/1

อาคารสำนักงานให้เช่าสูง 12 ชั้น ตั้งอยู่ในซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงด้านการคมนาคม โดยสามารถเข้าถึงได้สะดวกและใกล้กับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง อัตราค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 650 – 900 บาทต่อตารางเมตร กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ บริษัทที่ต้องการพื้นที่สำนักงานในย่านลาดพร้าว รัชดาภิเษก และรามคำแหง ครอบคลุมธุรกิจตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ เนื่องจากอาคารตั้งอยู่ในทำเลที่สามารถเชื่อมต่อเส้นทางหลักได้หลากหลาย

บริษัทใช้กลยุทธ์ทางการตลาดผ่านสื่อออนไลน์เป็นหลัก ควบคู่กับการแต่งตั้งตัวแทน (Agent) เพื่อขยายฐานลูกค้าและเพิ่มประสิทธิภาพในการปล่อยเช่า

รูปภาพ2.ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน



อาคารสำนักงานให้เช่า ซอยลาดพร้าว 48/1



อาคารสำนักงานให้เช่า ซอยลาดพร้าว 48/1

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการ สินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

	2566	2567	2568
ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ล้านบาท)	0.00	0.00	0.00

1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ดังนี้

1. โครงการประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ (บ้านเดี่ยว / ทาวน์โฮม / อาคารพาณิชย์)

ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมุ่งตอบโจทย์กลุ่มลูกค้ารายได้ประจำระดับกลางถึงกลางบน ที่ต้องการที่อยู่อาศัยคุณภาพในระดับราคาที่เข้าถึงได้ รวมถึงสามารถใช้ประกอบธุรกิจได้

นโยบายด้านผลิตภัณฑ์ (Product Policy)

มุ่งเน้น “การอยู่อาศัยจริงควบคู่ความคุ้มค่า” โดยมีแนวทางดังนี้

- ออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้า (Segment) เช่น
 - บ้านสำหรับครอบครัว
 - บ้านระดับพรีเมียม

- บ้านที่สามารถใช้ประกอบธุรกิจได้
- เน้นฟังก์ชันการใช้งานจริง ได้แก่
 - ห้องอเนกประสงค์ / พื้นที่ทำงาน (Work from Home)
 - ที่จอดรถเพียงพอ
 - ห้องรองรับผู้สูงอายุ
- เพิ่มจุดขายของโครงการ เช่น
 - ระบบ Smart Home
 - บ้านประหยัดพลังงาน
 - ระบบรักษาความปลอดภัย

นโยบายด้านราคา (Pricing Policy)

มุ่งเน้น “เข้าถึงได้ และสามารถแข่งขันได้” โดยมีแนวทางดังนี้

- กำหนดราคาตามกลุ่มเป้าหมายและศักยภาพของทำเล
- กำหนดราคาแบบไล่ระดับตามแปลงและตำแหน่ง
- กำหนดราคาให้สอดคล้องกับภาวะตลาดและคู่แข่ง
- จัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย เช่น
 - ฟรีค่าใช้จ่าย ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
 - ของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ครบชุด เครื่องปรับอากาศ หรือระบบโซลาร์เซลล์

นโยบายด้านทำเลและช่องทางการจัดจำหน่าย (Place Policy)

- ช่องทางออนไลน์ เช่น Website, Facebook, Line OA
- ช่องทางตัวแทนขาย (Agent / Broker)
- ฐานลูกค้าเดิมของบริษัท

นโยบายด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion Policy)

มุ่งเน้น “การสร้างลูกค้าใหม่ (Lead Generation) และเร่งการตัดสินใจซื้อ”

- Online Marketing: Facebook Ads, Google Ads, Website, Line OA, TikTok
- การนำเสนอผ่านวีวี่โครงการ และ Video Tour
- Offline Marketing: ป้ายโฆษณา (Billboard), ป้ายบอกทาง, โบรชัวร์
- การจัดกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกโครงการ
- กลยุทธ์เร่งยอดขาย เช่น Flash Sale, โปรโมชั่นระยะเวลา, ยูนิต์สุดท้าย

นโยบายกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (Target Customer Policy)

- กลุ่มลูกค้าหลัก ได้แก่
 - ครอบครัวเริ่มต้นถึงขยายครอบครัว
 - ผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว / ค้าขายออนไลน์
 - กลุ่มคนทำงาน อายุ 25-55 ปี
- การวิเคราะห์ความต้องการ (Pain Point) เช่น
 - ต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน
 - ต้องการผ่อนชำระในงบประมาณที่จำกัด
 - ต้องการใช้ที่อยู่อาศัยควบคู่การประกอบธุรกิจ

2. โครงการประเภทอาคารสูง (อาคารสำนักงาน / อาคารให้เช่า)

ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพเขตกรุงเทพฯ โซนลาดพร้าว (New CBD) ซึ่งรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ โดยมุ่งตอบโจทย์กลุ่มผู้เช่าทั้งธุรกิจขนาดเล็กและขนาดใหญ่

นโยบายด้านผลิตภัณฑ์ (Product Policy)

มุ่งเน้น “พื้นที่ใช้งานที่มีประสิทธิภาพและความยืดหยุ่น”

- รูปแบบพื้นที่ให้เช่า ได้แก่ Fully Fitted, Fully Furnished และ Bare Shell

- พื้นที่ที่สามารถปรับเปลี่ยนหรือแบ่งสัดส่วนได้ (Flexible Space)
- สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น
 - ที่จอดรถเพียงพอ
 - ระบบรักษาความปลอดภัย
 - อินเทอร์เน็ตความเร็วสูง
- จุดเด่นของโครงการ เช่น
 - อาคารประหยัดพลังงาน (Green Building)
 - Smart Office
 - Co-working Space

นโยบายด้านราคา (Pricing Policy)

มุ่งเน้น “ความสามารถในการแข่งขันและการดึงดูดผู้เช่าระยะยาว”

- กำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับทำเลและคู่แข่ง
- เสนอแพ็คเกจรวมค่าส่วนกลาง หรือยกเว้นค่าเช่าในช่วงเริ่มต้น
- ส่วนลดพิเศษสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว

นโยบายด้านทำเลและช่องทาง (Place Policy)

- ทำเลใกล้ระบบขนส่งมวลชน เช่น
 - รถไฟฟ้า BTS สายสีเหลือง (สถานีโชคชัย 4, ภาวนา)
 - MRT สถานีลาดพร้าว
- ใกล้แหล่งธุรกิจและศูนย์การค้า เช่น ลาดพร้าว รัชดาภิเษก จตุจักร และพหลโยธิน
- ช่องทางการตลาด ได้แก่
 - Website / Platform อสังหาริมทรัพย์ / Facebook
 - Agent / Broker
 - การขายตรงองค์กร (Corporate Sales) และหน่วยงานภาครัฐ

นโยบายด้านการส่งเสริมการตลาด (Promotion Policy)

- Online Marketing: Facebook Ads, SEO, Google Ads, วีวี่โครงการ, Video Tour
- Offline Marketing: การสร้างเครือข่ายกับองค์กรและนักลงทุน, ป้ายโฆษณา และสื่อสิ่งพิมพ์
- การจัดกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกโครงการ

นโยบายกลุ่มผู้เช่าเป้าหมาย (Target Tenant Policy)

- กลุ่มเป้าหมาย ได้แก่
 - ธุรกิจ SME
 - Startup
 - องค์กรขนาดเล็กถึงขนาดใหญ่
- ความต้องการหลัก ได้แก่
 - ทำเลใกล้ระบบขนส่ง เดินทางสะดวก
 - ค่าเช่าที่คุ้มค่า
 - ที่จอดรถเพียงพอ (มากกว่า 190 คัน)
 - ภาพลักษณ์องค์กรที่ดี

นโยบายด้านแบรนด์ (Branding Policy)

มุ่งสร้าง “ความน่าเชื่อถือและความเป็นมืออาชีพ”

- การวางตำแหน่ง (Positioning): อาคารสำนักงานระดับ Grade A / B
- ภาพลักษณ์ (Image): อาคารทันสมัย บริหารจัดการมีประสิทธิภาพ และมีผู้เช่าที่มีความน่าเชื่อถือ

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ภาพรวมตลาดปี 2568

ปี 2568 ถือเป็นปีที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัย เข้าสู่ภาวะชะลอตัวในระดับต่ำสุดในรอบหลายปี สะท้อนผ่านทั้งด้านอุปทาน อุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ และสินเชื่อที่เกี่ยวข้อง โดยมีสาเหตุหลักจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

1. ด้านอุปทาน (Supply)

- อุปทานเปิดใหม่ (New Supply) ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบกว่า 20 ปี
- จำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดการณ์ทั้งปีอยู่ที่ 71,104 หน่วย ลดลง 26.43% จากปี 2567 และเป็นระดับต่ำสุดในรอบ 21 ปี
- การลดลงครอบคลุมทุกประเภทอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ
 - อาคารพาณิชย์ ลดลง 37.55%
 - ทาวน์เฮาส์ ลดลง 32.83%
 - อาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ลดลง 26.12%
- จำนวนหน่วยสร้างเสร็จทั่วประเทศ คาดอยู่ที่ 334,809 หน่วย ต่ำสุดในรอบกว่า 8 ปี

2. ด้านอุปสงค์และการโอนกรรมสิทธิ์ (Demand & Transfer)

- จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2568 คาดอยู่ที่ 316,477 หน่วย มูลค่า 863,610 ล้านบาท ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบ 8 ปี
- ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ช่วง ม.ค.-ก.ย. 2568)
 - จำนวนหน่วยโอนลดลง 14%
 - มูลค่าการโอนลดลง 17% (YoY)
- สัดส่วนตลาดเปลี่ยนแปลง โดยบ้านมือสองมีสัดส่วนสูงถึง 65% เทียบกับบ้านใหม่ 35%
- ยอดโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้งประเทศมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง
 - ปี 2567: 311,906 ยูนิต (-15%)
 - ปี 2568: คาด 294,335 ยูนิต (-6%)

3. ภาวะสินเชื่อ (Credit Condition)

- สินเชื่อรายย่อย (Post Finance) ปี 2568 คาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 12 ปี
- สินเชื่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คาดอยู่ที่ 45,436 ล้านบาท ต่ำสุดในรอบ 16 ปี
- การปฏิเสธสินเชื่อยังอยู่ในระดับสูง สะท้อนกำลังซื้อที่อ่อนแอ

4. ภาวะตลาดและสินค้า (Market Dynamics)

- การเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ลดลงเหลือประมาณ 41,160 ยูนิต (-33%)
- มูลค่าโครงการเปิดใหม่ลดลงเหลือประมาณ 240,000 ล้านบาท
- ยอดขายลดลงในทุกประเภท โดยเฉพาะ
 - คอนโดมิเนียม ลดลง 28%
 - บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ลดลงประมาณ 15%
- สต็อกที่อยู่อาศัยเหลือขายยังอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวที่คาดว่าจะสิ้นปีจะมีเหลือขายประมาณ 53,000 ยูนิต

5. ทำเลและพฤติกรรมตลาด

- ทำเลที่มี Real Demand ยังสามารถขายได้ดี เช่น
 - อ่อนนุช-อุดมสุข

- ลาดพร้าว
- แจ้งวัฒนะ
- เทพารักษ์
- เอกชัย
- ทำเลที่มีอัตราการขายชะลอตัว เช่น
 - บางบัว / บางปู
 - ประชาอุทิศ
 - เพชรเกษม / บางบัวทอง / ลาดหลุมแก้ว

6. ภาพรวมตลาด (Oversupply)

แม้ตลาดจะชะลอตัว แต่ยังไม่เข้าสู่ภาวะ Oversupply เนื่องจาก

- จำนวนยูนิตเปิดใหม่ (~41,160 ยูนิต)
- ยอดขาย (~46,000 ยูนิต)
- ยอดโอน (~59,000 ยูนิต)

ยังคงมีความสอดคล้องกันในเชิงโครงสร้าง

แนวโน้มตลาดปี 2569

1. แนวโน้มการฟื้นตัว

- คาดว่าตลาดจะฟื้นตัวในอัตรา 5–10% จากฐานที่ต่ำในปี 2568
- ทั้งจำนวนโครงการเปิดใหม่ และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นในระดับจำกัด

2. การเปลี่ยนแปลงรูปแบบสินค้า

- ทาวน์เฮ้าส์ราคาต่ำกว่า 1.5 ล้านบาท มีแนวโน้มลดลง
- ถูกทดแทนด้วยคอนโดมิเนียมระดับราคา 1–1.5 ล้านบาท
- ตลาดบ้านมือสองยังคงมีสัดส่วนเกิน 50% อย่างต่อเนื่อง

3. แนวโน้มด้านราคาและกลุ่มเฉพาะ

- ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้นได้มาก
- ตลาดผู้สูงอายุ (Senior Living) และการปรับปรุงบ้านเพื่อรองรับผู้สูงอายุมีแนวโน้มเติบโต
- ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับแนวคิด ESG เช่น
 - การประหยัดพลังงาน
 - ระบบ Smart Home
 - การควบคุมต้นทุน

4. ปัจจัยที่ต้องติดตาม

- มาตรการ LTV และค่าธรรมเนียมโอน/จดจำนอง อาจสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2569
- อัตราการเติบโตเศรษฐกิจ (GDP) ปี 2569 คาดอยู่ที่ 1.6% ซึ่งยังอยู่ในระดับต่ำ

สรุปภาพรวม

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2568–2569 อยู่ในช่วง “หดตัวแรงและฟื้นตัวช้า” โดยปี 2568 เป็นจุดต่ำสุดในหลายมิติ ขณะที่ปี 2569 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ดังนั้น ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ โดย

- ลดขนาดโครงการ (Downsizing)
- มุ่งเน้นกลุ่มความต้องการเฉพาะ (Niche Demand)
- ให้ความสำคัญกับทำเลที่มี Real Demand
- พัฒนาโครงการที่รองรับสังคมผู้สูงอายุและเทรนด์ความยั่งยืน

1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้พัฒนาและเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีกระบวนการพัฒนาโครงการอย่างเป็นระบบ ตั้งแต่การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การจัดหาที่ดิน การออกแบบและขออนุญาต การพัฒนาสาธารณูปโภค การก่อสร้าง การเปิดขาย การโอนกรรมสิทธิ์ ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย

บริษัทฯ มีนโยบายสรรหาที่ดินล่วงหน้าประมาณ 2 ปี โดยคำนึงถึงศักยภาพของทำเล ความคุ้มค่าในการลงทุน ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย และแนวโน้มการเติบโตของพื้นที่ ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนารูปร่างเป็นผู้รับผิดชอบในการวิเคราะห์ที่ดิน กำหนดรูปแบบโครงการ ศึกษาตลาด และคู่แข่ง ออกแบบผังโครงการ ประมาณการต้นทุนและรายได้ และจัดทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติการลงทุน

ในการจัดซื้อที่ดิน บริษัทฯ อาจดำเนินการผ่านเจ้าของที่ดินโดยตรง นายหน้าที่มีความน่าเชื่อถือ หรือการประมูลจากสถาบันการเงิน โดยมีการเปรียบเทียบราคาตลาดและจัดทำรายงานประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการรับรอง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง โดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น เหล็ก ไม้ และปูนคอนกรีตโดยตรงจากผู้ผลิต เพื่อควบคุมคุณภาพและต้นทุน พร้อมทั้งใช้ประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) และบริหารความเสี่ยงด้านราคาผ่านสัญญาระยะยาว ขณะที่งานระบบบางส่วนใช้วิธีจ้างเหมารวมเพื่อความสะดวกตัวและควบคุมคุณภาพได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณสมบัติตามมาตรฐาน และใช้ผู้รับเหมาหลายรายเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารโครงการ โดยมีทีมวิศวกรของบริษัทฯ ควบคุมงานก่อสร้างและตรวจสอบคุณภาพก่อนส่งมอบ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional Construction) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนระยะเวลา และคุณภาพของงานก่อสร้าง อันส่งผลให้สามารถส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและความคุ้มค่าแก่ลูกค้า

กำลังการผลิตของบริษัท

	กำลังการผลิต	ใช้ไปทั้งหมด (ร้อยละ)
บ้านเดี่ยว (ยูนิต)	3.00	100.00

สำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณสมบัติตามมาตรฐาน และใช้ผู้รับเหมาหลายรายเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในการบริหารโครงการ โดยมีทีมวิศวกรของบริษัทฯ ควบคุมงานก่อสร้างและตรวจสอบคุณภาพก่อนส่งมอบ

การจัดหาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตหรือ การให้บริการ

กลยุทธ์การบริหารจัดการวัตถุดิบและงานก่อสร้าง

บริษัทฯ มีนโยบายมุ่งเน้นการบริหารจัดการโครงการผ่าน การบริหารสัญญาก่อสร้าง (Construction Contract Management) ที่มีความเข้มงวดและมีประสิทธิภาพ โดยให้ความสำคัญกับการควบคุมมาตรฐานงานของผู้รับจ้างให้เป็นไปตามแผนงานและข้อกำหนดในสัญญาอย่างเคร่งครัด แนวคิดหลักในการดำเนินงาน:

การเลือกใช้ระบบก่อสร้างแบบหล่อในที่ (Conventional System):

บริษัทฯ กำหนดรูปแบบการก่อสร้างโดยเน้นการใช้โครงสร้างเสา-คาน-พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก และการก่อผนังด้วยอิฐมวลเบาแทนการใช้ผนังสำเร็จรูป (Precast) นโยบายนี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อสร้าง ความยืดหยุ่นในการใช้งาน ให้แก่ลูกค้า โดยโครงสร้างระบบนี้จะช่วยให้การปรับปรุงพื้นที่หรือการต่อเติมในอนาคตทำได้ง่ายและมีความปลอดภัยเชิงวิศวกรรมสูงกว่าระบบสำเร็จรูปทั่วไป

โมเดลการบริหารจัดการวัตถุดิบ:

เนื่องจากบริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารโครงการและควบคุมคุณภาพผ่านคู่สัญญา (Contractor) เป็นหลัก ทำให้กระบวนการจัดหาวัสดุก่อสร้างดำเนินการโดยผู้รับจ้างภายใต้การกำกับดูแลตามมาตรฐานของบริษัทฯ ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่มีภาระในการบริหารความสัมพันธ์กับผู้จำหน่ายวัสดุ (Supplier) โดยตรง แต่เปลี่ยนไปใช้กลไกการควบคุมคุณภาพวัสดุผ่านข้อกำหนดในสัญญา (Material Specification Control) เพื่อให้มั่นใจว่าวัสดุทุกชิ้นที่นำมาใช้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด

การควบคุมมาตรฐานและคุณภาพงาน:

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการติดตามและประเมินผลการทำงานของผู้รับจ้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้งานก่อสร้างมีความประณีต ถูกต้องตามหลักวิศวกรรม และส่งมอบงานได้ตามกรอบเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งถือเป็นหัวใจสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้า

สัดส่วนการซื้อวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศ

ประเทศ	ชื่อวัตถุดิบ	มูลค่า (บาท)
ไทย	ผู้รับเหมา	11,200,000.00

1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งสินทรัพย์ถาวรที่สำคัญ ประกอบด้วยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

ราคาประเมินทรัพย์สินถาวรหลัก

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	รายละเอียดเพิ่มเติม
เครื่องใช้สำนักงานและเครื่องมือเครื่องใช้	1.06	KC	ไม่มี	-
คอมพิวเตอร์	0.40	KC	ไม่มี	-
ยานพาหนะ	0.67	KC	ไม่มี	-
ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	107.14	KC	ไม่มี	-
ที่ดินรอการพัฒนา	21.75	KC	ไม่มี	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	264.43	KC	ไม่มี	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	257.52	KC	มี	เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิदनัดชำระสถาบันการเงิน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีทรัพย์สินไม่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับ 26.47 ล้านบาท คือ ซอฟต์แวร์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญ

ชื่อสินทรัพย์	ประเภท	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	รายละเอียดเพิ่มเติม
ซอฟต์แวร์	ซอฟต์แวร์	0.62	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	อื่น ๆ : สิทธิการใช้	25.85	-

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ตามแต่ละประเภทของธุรกิจนั้น ๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท (ชำระแล้ว) โดยบริษัทมีอัตราส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99

บริษัทย่อยมีวัตถุประสงค์ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน บริษัทมีนโยบายที่จะใช้บริษัทย่อยในการถือครองที่ดินบางส่วนในกรณีที่ที่ดินที่จะซื้อมีพื้นที่มากเกินความต้องการในขณะนั้น แต่อาจใช้เป็นโครงการขายในอนาคตได้ เป็นการเพิ่มความคล่องตัวให้กับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปี 2568 บริษัทมีแผนจะขยายธุรกิจของบริษัทย่อย แต่ไม่มีนโยบายที่จะลงทุนเพิ่มเติม

บริษัทมีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนของบริษัท ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยมีกรรมการ 3 คนดังต่อไปนี้

- 1) นายอมรศักดิ์ วิศิษฎ์คุณพงศ์
- 2) นายอภิชัย พันธุมาศ
- 3) นายมานพ บัวทอง

1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : ไม่มี

รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : N/A

มูลค่างานทั้งหมด : N/A

มูลค่ารับรู้แล้ว : N/A

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : N/A

รายละเอียดเพิ่มเติม : -

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท (1)

หมายเหตุ : (1) บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 1 บริษัท ได้แก่ บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด (“บริษัทย่อย”) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ “KC” ประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน

บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปี 2568 บริษัทยังไม่ได้เริ่มพัฒนาโครงการ

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทของท่านมีการถือหุ้นในบริษัทอื่นหรือไม่ : มี

รูปแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีแผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ดังนี้



หมายเหตุ : 1.ผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือของโมเดิร์น คือ กลุ่มผู้บริหารของบริษัท 2 ราย

บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	99.99%	99.99%

บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด เลขที่ 1500/2 ชั้น 2 ซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 022765924 โทรสาร : -	ประกอบธุรกิจในด้านพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	2,999,998	3,000,000

1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ

ออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น ในบริษัทย่อย : ไม่มี
หรือบริษัทรวมหรือไม่

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. นาย อภิชัย พันธุมาศ	650,194,508	12.56
2. นาย วันชัย เตียละวณิชย์	492,000,000	9.50
3. น.ส. ศิราณี ลมฮือหวล	370,936,860	7.16
4. น.ส.วรรณิ จักรเจริญทรัพย์	232,000,000	4.48
5. น.ส. จุติยา ลาภวัฒนะมงคล	200,000,000	3.86
6. นาย ชีระ ปัญจมะวัต	200,000,000	3.86
7. นาย วีระเดช นานบุญ	181,949,666	3.51
8. MR. CHONG CHEE MING -	149,000,000	2.87
9. น.ส. ชฎามาศ เลิศประเสริฐวงศ์	138,000,000	2.66
10. น.ส.พิชญา กมลวรสกุลชัย	122,741,000	2.37

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) : 4,228,881,521.20

เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) : 3,622,841,055.40

หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) : 5,175,487,222

มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) : 0.70

หุ้นบุริมสิทธิ (จำนวนหุ้น) : 0

มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ (หุ้นละ) (บาท) : 0.00

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ : ไม่มี

1.4.2 หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) ⁽¹⁾

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) : มี

จำนวนหุ้น (หุ้น) : 45,354,331

คิดเป็นร้อยละ (%) : 0.88

ผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้น

NVDR ไม่ใช้สิทธิออกเสียง ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายอื่น โดยเฉพาะรายใหญ่ มีอำนาจเพิ่มขึ้นในการกำหนดทิศทางของบริษัท ซึ่งอาจนำไปสู่การตัดสินใจที่ไม่สะท้อนความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นทั้งหมด และส่งผลต่อธรรมาภิบาลของบริษัทได้ในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นที่มีได้เป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทยหรือต่างดาว โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. ส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีระบุปีวาระและความคิดเห็นของคณะกรรมการบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และเผยแพร่กำหนดการประชุมดังกล่าวผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทตามหลักเกณฑ์ ข้อกำหนด และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยสามารถเสนอชื่อผ่านคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งเผยแพร่ข้อมูลประกอบการพิจารณาด้านคุณสมบัติและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ
3. กำหนดหลักเกณฑ์ให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นให้ชัดเจนเป็นการล่วงหน้า เพื่อแสดงถึงความเป็นธรรมและโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่
4. ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารไม่ควรเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
5. ในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง บริษัทจะให้โอกาสแก่ผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยก่อนเริ่มการประชุม ประธานในที่ประชุม จะชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประชุม วิธีการใช้สิทธิออกเสียง สิทธิออกเสียงลงคะแนนตามแต่ละประเภทของหุ้น และวิธีนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่ต้องลงมติในแต่ละวาระ
6. ในวาระเลือกตั้งกรรมการบริษัท บริษัทจะสนับสนุนให้มีการเลือกตั้งกรรมการบริษัทเป็นรายคน
7. กำหนดให้กรรมการบริษัทรายงานการมีส่วนได้เสียในวาระการประชุมใด ๆ อย่างน้อยก่อนการพิจารณาในวาระที่เกี่ยวข้องในการประชุม คณะกรรมการบริษัทและบันทึกส่วนได้เสียดังกล่าวในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งห้ามมิให้กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญใน ลักษณะที่จะไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระในวาระที่เกี่ยวข้องมีส่วนร่วมในการประชุมในวาระนั้น ๆ

8. กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เป็นลายลักษณ์อักษร และแจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในบริษัท ถือนโยบาย และกำหนดให้กรรมการบริษัททุกคนและผู้บริหารที่มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามกฎหมายมีหน้าที่จัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่เลขานุการบริษัท เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมครั้งถัดไปและเปิดเผยในรายงานประจำปีของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีการทบทวนความเหมาะสมในการนำนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปรับใช้กับธุรกิจของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เดือนกุมภาพันธ์เป็นประจำทุกปี

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ข้อมูลผู้ถือ NVDR หลังจากบริษัทปิดเล่มสมุดทะเบียน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ⁽¹⁾

ในปี 2568 ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้มีการใช้สิทธิแปลงสภาพจำนวนทั้งสิ้น **12 ครั้ง** คิดเป็นจำนวนหุ้นที่แปลงสภาพรวมทั้งสิ้น **627,314,809 หุ้น** โดยราคาแปลงสภาพเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งอ้างอิงจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (VWAP) ในแต่ละช่วงเวลา ส่งผลให้ราคาแปลงสภาพในแต่ละครั้งมีความแตกต่างกัน โดยมีช่วงราคาแปลงสภาพตั้งแต่ **0.018 – 0.054 บาทต่อหุ้น** ภายหลังการใช้สิทธิ บริษัทมีหุ้นรองรับการแปลงสภาพคงเหลือจำนวน **865,772,094 หุ้น**

รายการ

รายละเอียด

จำนวนครั้งที่ใช้สิทธิ	12 ครั้ง
จำนวนหุ้นที่แปลงสภาพรวม	627,314,809 หุ้น
ช่วงราคาแปลงสภาพ	0.018 – 0.054 บาทต่อหุ้น
หุ้นรองรับคงเหลือ	865,772,094 หุ้น

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : มี

หลักทรัพย์แปลงสภาพ

รายการที่ 1	
ชื่อใบสำคัญแสดงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น/ หุ้น กู้แปลงสภาพ	หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ประเภทไม่ด้อย สิทธิและไม่มีประกัน
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	19 ก.พ. 2568
วันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	30 ต.ค. 2571
อัตราการใช้สิทธิ (หน่วย : หุ้น)	1 : 18,518.519
ราคาการใช้สิทธิ (บาท : หุ้น)	0.054
วันกำหนดการใช้สิทธิ	3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1
ระยะเวลาการแจ้งความจำนงค์ในการใช้สิทธิ	ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุดสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพได้ทุก วันนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจนถึงเวลาปิดทำการของวันทำการก่อนวัน ครบกำหนดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ 7 วัน
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิออก (หน่วย)	20,000
จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อรองรับการแปลงสภาพ (หุ้น)	1,493,086,903
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิแปลง สภาพ (หน่วย)	0
จำนวนหุ้นรองรับการแปลงสภาพคงเหลือ (หุ้น)	865,772,094
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ หมายเหตุ: ราคาแปลงสภาพในแต่ละครั้งคำนวณตามสูตรที่อ้างอิงราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (VWAP) ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ

1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : ไม่มี

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของกำไรสุทธิภายหลังการหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและการจัดสรรทุนสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท โดยเชื่อมโยงกับผลประกอบการของบริษัท หากไม่มีเหตุจำเป็นอื่นใดและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานปกติของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้และบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลแตกต่างไปจากนโยบายที่กำหนดไว้ได้ โดยจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการ สภาพคล่องทางการเงิน และความจำเป็นในการใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อบริหารกิจการและการขยายธุรกิจของบริษัท ภาวะเศรษฐกิจ และความเหมาะสมอื่น ๆ ในอนาคต ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัท ที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นนับแต่การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ โดยจะรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวถัดไป

สำหรับปี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติจ่ายปันผล เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 150.47 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

-

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	-0.0482	-0.0245	-0.0173	-0.0299	-0.0313
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม : หุ้นปันผล)	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (บาท : หุ้น)	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงแบบยั่งยืนเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อการบรรลุเป้าหมายให้กับผู้มีส่วนได้เสียและลดความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น โดยได้ศึกษาและนำกรอบ COSO ERM 2017 มาประยุกต์ให้เข้ากับบริบทของบริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่มุ่งพัฒนาให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมทุกกิจกรรมทางธุรกิจ และผลักดันให้เป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมการทำงานในองค์กร

บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก พิจารณาโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและผลกระทบของความเสี่ยงที่มีต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อประเมินความเสี่ยงและระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท แล้วกำหนดมาตรการจัดการที่เหมาะสมเพื่อกำกับดูแลและควบคุมความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้

นโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. ผู้บริหารและพนักงานทุกท่านมีความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร โดยมีการจัดการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง มีมาตรฐานเดียวกัน
2. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนต้องนำการบริหารความเสี่ยงไปใช้ปฏิบัติเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานตามปกติ ทั้งด้านกระบวนการวางแผนเชิงกลยุทธ์ การตัดสินใจ และงานประจำวัน โดยนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาประยุกต์ใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด
3. ผู้บริหารและพนักงานทุกท่านต้องรายงานความเสี่ยงที่ประเมินและจัดลำดับความสำคัญ พร้อมทั้งระบุวิธีการจัดการความเสี่ยงและผู้รับผิดชอบ (เจ้าของความเสี่ยง) โดยรายงานนี้ต้องนำเสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น
4. การบ่งชี้และจัดการความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท จะต้องได้รับการจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่บริษัทยอมรับได้และเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดความสูญเสียที่ไม่ได้คาดหวังต่อธุรกิจ ตลอดจนใช้โอกาสที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความสมดุลของการเติบโตทางธุรกิจความเสี่ยง และผลตอบแทนของบริษัท
5. ผู้บริหารและพนักงานจะต้องมีการติดตาม ประเมินผลการบริหารความเสี่ยง โดยมีการทบทวนและมีส่วนร่วมในการปรับปรุงและพัฒนา ระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอย่างต่อเนื่อง

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจากสถานการณ์ในประเทศไทยและทั่วโลกและความไม่แน่นอนทางการเมือง

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ
- การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งอาจส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและภาวะตลาดโดยรวม

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้ยอดขายและรายได้ของบริษัทลดลง การตัดสินใจลงทุนของลูกค้าชะลอตัว สภาพคล่องทางการเงินตึงตัว และกระทบต่อการดำเนินงานและการเติบโตของบริษัทในระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัท จึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง (ลดความเสี่ยง, ยอมรับความเสี่ยง) ดังนี้

- บริษัทมีการเพิ่มเงินทุนหมุนเวียนสำหรับกิจการภายในบริษัท
- บริษัทมีการทยอยชำระหนี้ที่มีดอกเบี้ยสูงเพื่อลดภาระดอกเบี้ย เช่น หนี้ High - Net worth

ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงจากการบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่บริษัทอาจไม่สามารถบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจตามที่กำหนดไว้ อันเนื่องมาจากปัจจัยภายในและภายนอก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ การแข่งขันในตลาด การดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผน หรือการบริหารทรัพยากรไม่เพียงพอ

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้รายได้และผลกำไรไม่เป็นไปตามเป้าหมาย กระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้เสีย และส่งผลกระทบต่อทิศทางการเติบโตและความสามารถในการแข่งขันของบริษัทในระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- กำหนดให้มีการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจความต้องการตลาดรวมถึงราคาขายที่เหมาะสม
- เพิ่มนวัตกรรมรูปแบบของสินค้าให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า เช่น การนำ Solar Roof มาใช้กับบ้าน/อาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นโครงการใหม่ของบริษัท

ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงด้านการปรับตัวเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและการทำธุรกิจรูปแบบใหม่

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- อื่น ๆ : การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและการทำธุรกิจรูปแบบใหม่

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่บริษัทอาจไม่สามารถปรับตัวให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีและรูปแบบการดำเนินธุรกิจใหม่ ๆ อันเนื่องมาจากข้อจำกัดด้านทรัพยากร บุคลากร หรือการปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงาน

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้บริษัทสูญเสียความสามารถในการแข่งขัน พลาดโอกาสทางธุรกิจ ประสิทธิภาพการดำเนินงานลดลง และกระทบต่อการเติบโตในระยะยาวของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- พัฒนาบุคลากรของบริษัทเพื่อเพิ่มพูนความรู้และทักษะในการใช้งานเทคโนโลยีสมัยใหม่
- ปรับรูปแบบและวิธีการทำงาน ให้มีความทันสมัยมากขึ้น เช่น การให้พนักงานขายพหุบาทผ่านระบบออนไลน์, การจัดประชุมออนไลน์ เป็นต้น

ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงในการบริหารทรัพยากรบุคคล

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การพึ่งพิงบุคลากรในตำแหน่งงานสำคัญ
- การขาดแคลนหรือพึ่งพิงแรงงานที่มีศักยภาพ
- การปฏิบัติงานของพนักงาน

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงในการบริหารทรัพยากรบุคคล เช่น การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ การลาออกของพนักงานสำคัญ หรือการพัฒนาศักยภาพบุคลากรไม่เพียงพอ

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้การดำเนินงานไม่ต่อเนื่อง ประสิทธิภาพลดลง สูญเสียองค์ความรู้ภายในองค์กร และกระทบต่อความสามารถในการแข่งขัน และการเติบโตของบริษัทในระยะยาว

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีมาตรการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ได้แก่

- การสรรหาบุคลากรที่มีคุณภาพจากช่องทางต่าง ๆ
- การกำหนดตำแหน่งงานสำคัญ (Key Position) ของฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับผู้สืบทอดตำแหน่ง (ซึ่งจะทำให้ฝ่ายงานนั้นสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง เมื่อตำแหน่งงานสำคัญเกิดว่างขึ้นไม่ว่าจะจากการเกษียณอายุหรือจากการลาออกของพนักงานในตำแหน่งนั้น)
- การพัฒนาขีดความสามารถของบุคลากร โดยการส่งพนักงานเข้ารับการอบรมเพิ่มความรู้และพัฒนาทักษะอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น
- จัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีอย่างต่อเนื่องระหว่างพนักงานกับบริษัท เช่น กิจกรรมงานเลี้ยงสังสรรค์ปีใหม่ เป็นต้น ส่งเสริมให้มีสวัสดิการดูแลสุขภาพของพนักงาน

ความเสี่ยงที่ 5 ความเสี่ยงจากภัยคุกคามด้านไซเบอร์ (Cyber Security Risk), ความเสี่ยงด้านกรู๊ตไบนารีระบบไม่สามารถทำได้ทันเวลา

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ความปลอดภัยของข้อมูลหรือระบบคอมพิวเตอร์ และการโจมตีทางไซเบอร์
- การขัดข้องของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

ลักษณะความเสี่ยง

- ความเสี่ยงจากการถูกโจมตีทางไซเบอร์ เช่น การเข้าถึงระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต การโจรกรรมข้อมูล หรือมัลแวร์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศของบริษัท
- ความเสี่ยงที่ระบบสารสนเทศไม่สามารถกู้คืนกลับมาใช้งานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด เมื่อเกิดเหตุขัดข้องหรือภัยพิบัติ

ผลกระทบจากความเสียหาย

- ความเสี่ยงจากภัยคุกคามด้านไซเบอร์ อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อข้อมูลสำคัญ การหยุดชะงักของระบบงาน เสียชื่อเสียงของบริษัท และอาจมีผลกระทบทางกฎหมายหรือค่าใช้จ่ายในการแก้ไขฟื้นฟูระบบ
- ความเสี่ยงด้านการกู้คืนระบบไม่สามารถทำได้ทันเวลา ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจหยุดชะงัก สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ และอาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้า รวมถึงเพิ่มต้นทุนในการแก้ไขและกู้คืนระบบ

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- ด้านความปลอดภัยของระบบ บริษัทได้พัฒนาและปรับปรุงระบบคอมพิวเตอร์ ทั้ง Hardware, Software และระบบเครือข่ายอย่างต่อเนื่อง มีการปรับปรุงระบบความปลอดภัยให้ทันสมัยเพื่อป้องกันภัยจากการโจมตีในรูปแบบใหม่
- ด้านบุคลากร บริษัทมีการให้ความรู้และสร้างความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ผ่านการสื่อสารด้วยช่องทางต่าง ๆ เช่น การให้ความรู้หรือข้อมูลข่าวสารผ่าน Line กลุ่มของบริษัท, บอร์ดประชาสัมพันธ์ เป็นต้น

ด้านการรับมือเมื่อเกิดเหตุ มีการจัดทำแผนกู้คืนระบบและข้อมูล (Disaster Recovery Plan - DRP) ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและระบบเทคโนโลยีที่ใช้ในปัจจุบัน

ความเสี่ยงที่ 6 ความเสี่ยงด้านการผิวนัดชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางของลูกค้าบ้าน / หนี้สูญ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- อื่น ๆ : การผิวนัดชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคส่วน

กลางของลูกค้าบ้าน / หนี้สูญ

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่ลูกค้าบ้านอาจไม่ชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางตามกำหนด ส่งผลให้เกิดยอดค้างชำระสะสม และมีโอกาสพัฒนาเป็นหนี้สูญ

ผลกระทบจากความเสียหาย

ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและสภาพคล่องของบริษัท รวมถึงเพิ่มภาระค่าใช้จ่ายในการติดตามหนี้ และอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดบุคลากรที่รับผิดชอบติดตามการชำระหนี้ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางของลูกค้าบ้านที่ชัดเจน
- สร้างแรงจูงใจในการชำระเงิน
- ประชาสัมพันธ์ / ชี้แจงเชิญชวนให้ชำระค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- เพิ่มช่องทางการชำระเงิน
- เพิ่มบทลงโทษ ได้แก่ การฟ้องร้อง

ความเสี่ยงที่ 7 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- อื่น ๆ : การไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่บริษัทอาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด อันเนื่องมาจากสภาพคล่องไม่เพียงพอ กระแสเงินสดไม่เป็นไปตามแผน หรือภาระหนี้สินที่มีอยู่ในระดับสูง

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้บริษัทผิดนัดชำระหนี้ ถูกเรียกชำระหนี้ก่อนกำหนด เสียความน่าเชื่อถือทางการเงิน และกระทบต่อความสามารถในการดำเนินธุรกิจและการจัดหาแหล่งเงินทุนในอนาคต

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- เจรจากับเจ้าหนี้เพื่อขอแบ่งชำระเป็นงวด
- นำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจำนำเพื่อบริหารหนี้

ความเสี่ยงที่ 8 พนักงานไม่ทราบกฎหมายที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือประกาศบังคับใช้ฉบับใหม่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่พนักงานไม่รับทราบหรือไม่เข้าใจกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือประกาศใช้ใหม่ ทำให้การปฏิบัติงานอาจไม่สอดคล้องกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้บริษัทไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เสี่ยงต่อการถูกลงโทษหรือปรับ เสียความน่าเชื่อถือ และอาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโดยรวมของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดทำนโยบายของบริษัทที่สอดคล้องกับกฎหมายหรือ พ.ร.บ. ที่เปลี่ยนแปลงหรือออกใหม่
- ประชุมชี้แจงหรืออบรมให้ความรู้ สร้างความตระหนักให้กับพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องและเคร่งครัด
- ติดตามและประเมินผลการรับรู้และรายงานผลโดยสม่ำเสมอ

ความเสี่ยงที่ 9 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายหรือพระราชบัญญัติด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับ

การประกอบธุรกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่บริษัทอาจไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมายหรือพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยได้อย่างครบถ้วน อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย การควบคุมภายในที่ไม่เพียงพอ หรือการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้บริษัทถูกลงโทษทางกฎหมายหรือค่าปรับ เกิดความเสียหายต่อสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย เสียภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือ รวมถึงกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความยั่งยืนของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยวิชาชีพ (จป.) ทำหน้าที่ให้ความรู้และกำกับดูแลให้ทุกคนในองค์กรปฏิบัติตามหลักอาชีวอนามัยและความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด

ความเสี่ยงที่ 10 ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องจากลูกบ้านหรือการเข้าใจผิดของลูกค้าหรือสาธารณชนที่มีต่อบริษัท (การใช้ชื่อ KC ในการขายโครงการเก่าที่ยังคงใช้

ชื่อ KC แต่ไม่ได้อยู่ในความรับผิดชอบของ KC แล้ว)

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้อง

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้องหรือข้อพิพาทกับลูกบ้าน รวมถึงความเข้าใจผิดของลูกค้าหรือสาธารณชนจากการนำชื่อบริษัทไปใช้ในโครงการเดิมที่ไม่ได้อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของบริษัทแล้ว

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้บริษัทต้องเผชิญคดีความและค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย เสียภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือ รวมถึงกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและการดำเนินธุรกิจโดยรวมของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- สร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อสาธารณชน ประชาสัมพันธ์ให้บุคคลภายนอกได้รับทราบถึงโครงการที่อยู่ในความรับผิดชอบดูแลของบริษัทให้ทั้งหมดก็โครงการ
- จัดตั้งหน่วยงานเพื่อทำหน้าที่ดูแลบริการหลังการขาย สร้างความเชื่อมั่นและไว้วางใจกับลูกบ้าน
- ปรับมาใช้ Multi Brand Strategy ในการโปรโมทโครงการใหม่ เช่น Natural Ville บางนา - เทพารักษ์, Cluster นิมิตใหม่, Park Ville บางนา - เทพารักษ์

ความเสี่ยงที่ 11 ความเสี่ยงจากการทุจริตและคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจและด้านภาพลักษณ์ชื่อเสียงของบริษัท

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การกำกับดูแลกิจการ

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการทุจริตและคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ ซึ่งอาจเกี่ยวข้องกับการกระทำที่ไม่โปร่งใสหรือไม่เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของบริษัท

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจส่งผลให้บริษัทได้รับความเสียหายทางกฎหมายและการเงิน เสียความเชื่อมั่นจากผู้มีส่วนได้เสีย กระทบต่อชื่อเสียงองค์กร และความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันทุกรูปแบบเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและกระบวนการควบคุมภายในที่รัดกุมและต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) ทุกรูปแบบ

บริษัทจึงมีมาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยง ดังนี้

- จัดทำนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) และคู่มือจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Conduct) ที่ชัดเจนและกำชับให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด
- กำหนดมาตรการในการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตได้

- จัดจ้างผู้ตรวจสอบภายใน (Internal Audit) และผู้สอบบัญชี (External Audit) จากหน่วยงานภายนอกทำหน้าที่สอบทานความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและตรวจสอบบัญชี เพื่อสอบทานความถูกต้องของการปฏิบัติงานให้มีความสุจริตโปร่งใสและป้องกันการปฏิบัติงานที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริต
- เปิดช่องทางการสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอนะหรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : ไม่มี

ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์หรือไม่

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัท : ไม่มี

หรือไม่

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

บริษัทฯ ได้ยึดหลักและการดำเนินการตามนโยบายที่จะตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งเป็นผู้ซื้อผลิตภัณฑ์และได้รับการโดยตรงจากบริษัทฯ รวมไปถึงผู้บริโภคที่เป็นผู้ใช้ผลิตภัณฑ์ดังกล่าว ให้สามารถมั่นใจได้ว่านอกจากจะได้รับสินค้า บริการที่มีราคาที่ยุติธรรม มีคุณภาพที่ดีที่สุดแล้ว บริษัทฯ ยังตระหนักถึงความปลอดภัยที่อาจส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงการกระทำที่เป็นการละเมิดหรือทำให้เสียสิทธิของผู้บริโภค

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : มี

กลยุทธ์ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)

กลยุทธ์ : การบริหารจัดการพลังงานและทรัพยากรภายในองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ตัวชี้วัด : ปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าภายในองค์กร

เป้าหมาย : ลดการใช้พลังงานไฟฟ้า และส่งเสริมพฤติกรรมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในองค์กร

ผลลัพธ์ : ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการมาตรการประหยัดพลังงานภายในองค์กรอย่างต่อเนื่อง โดยรณรงค์ให้พนักงานปิดไฟในช่วงพักกลางวัน และปิดหน้าจอคอมพิวเตอร์เมื่อไม่ใช้งาน รวมถึงส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ซึ่งช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้าโดยรวมขององค์กร

กลยุทธ์ด้านสังคม (Social)

(1) ความปลอดภัยในการทำงาน

กลยุทธ์ : การสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย

ตัวชี้วัด : การทุพพลภาพและเสียชีวิตจากการทำงาน

เป้าหมาย : ไม่มีอุบัติเหตุร้ายแรงจนถึงขั้นทุพพลภาพและเสียชีวิตจากการทำงานในบริษัท

ผลลัพธ์ : ในปี 2568 ไม่พบอุบัติเหตุร้ายแรงจนถึงขั้นทุพพลภาพและเสียชีวิตจากการทำงาน

(2) การพัฒนาศักยภาพบุคลากร

กลยุทธ์ : การส่งเสริมการเรียนรู้และพัฒนาศักยภาพพนักงานอย่างต่อเนื่อง

ตัวชี้วัด : จำนวนชั่วโมงการอบรมเฉลี่ยต่อพนักงาน

เป้าหมาย : พนักงานได้รับการอบรมและพัฒนาทักษะอย่างสม่ำเสมอ

ผลลัพธ์ : ในปี 2568 บริษัทได้ส่งเสริมให้พนักงานเข้ารับการอบรมและพัฒนาทักษะในด้านต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการปฏิบัติงาน

(3) ความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR)

กลยุทธ์ : การมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมและชุมชน

ตัวชี้วัด : จำนวนกิจกรรมเพื่อสังคมที่ดำเนินการ

เป้าหมาย : ดำเนินกิจกรรม CSR อย่างต่อเนื่อง

ผลลัพธ์ : ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม เช่น

- บริจาคปฏิทินเก่าให้แก่หน่วยงานเพื่อผู้พิการทางสายตา
- บริจาคอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และสิ่งของจำเป็นให้แก่หน่วยงานสาธารณสุข

กลยุทธ์ด้านบรรษัทภิบาล (Governance)

กลยุทธ์ : การดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการต่อต้านการทุจริต

ตัวชี้วัด : จำนวนข้อร้องเรียนด้านทุจริต / การปฏิบัติไม่เป็นธรรม

เป้าหมาย : ไม่มีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต และการดำเนินงานเป็นไปอย่างโปร่งใส

ผลลัพธ์ : ในปี 2568 บริษัทไม่พบข้อร้องเรียนด้านการทุจริต และยังคงดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง

เป้าหมาย SDGs ขององค์การสหประชาชาติ : Goal 3 การมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being), Goal 4 การศึกษาที่มีคุณภาพ (Quality Education), Goal 8 งานที่มีคุณค่าเศรษฐกิจที่เติบโต (Decent Work and Economic Growth), Goal 11 เมืองและชุมชนยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities)

การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือ : ไม่มี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากับ : ไม่มี

นโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ ตั้งแต่กระบวนการต้นน้ำ กลางน้ำ และปลายน้ำ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ธุรกิจและการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยสามารถสรุปห่วงโซ่มูลค่าและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

1) ต้นน้ำ (Upstream) : การจัดหาและพัฒนาโครงการ

บริษัทดำเนินการจัดหาที่ดิน ออกแบบ และวางแผนพัฒนาโครงการ โดยมีผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หน่วยงานภาครัฐ คู่ค้า และคู่สัญญา ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงการคัดเลือกคู่ค้าด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และยึดหลักการแข่งขันที่เท่าเทียม

2) กลางน้ำ (Midstream) : การก่อสร้างและพัฒนาโครงการ

ในขั้นตอนการก่อสร้าง บริษัทดำเนินงานร่วมกับผู้รับเหมาและคู่ค้า โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพของงาน ความปลอดภัยในการทำงาน และการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งดูแลพนักงานซึ่งถือเป็นทรัพยากรสำคัญขององค์กร โดยสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพ การฝึกอบรม และสวัสดิการที่เหมาะสม เพื่อเสริมสร้างประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

3) ปลายน้ำ (Downstream) : การขายและการบริการลูกค้า

บริษัทมุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า โดยนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และให้บริการอย่างมีอาชีพ รวมถึงการดูแลหลังการขายอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว

4) การสนับสนุนธุรกิจ (Supporting Activities)

นอกเหนือจากกระบวนการหลัก บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารมีบทบาทในการกำหนดนโยบายและควบคุมดูแลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ พร้อมทั้งคำนึงถึงผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ และคู่แข่งทางการค้าอย่างเป็นธรรม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน

5) ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม (CSR) อย่างต่อเนื่อง เช่น การบริจาคสิ่งของให้หน่วยงานสาธารณกุศล การส่งเสริมกิจกรรมภายในโครงการ และการมีส่วนร่วมในการดูแลสิ่งแวดล้อม ซึ่งสะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจควบคู่กับความรับผิดชอบต่อสังคม

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ถือหุ้น 	ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม และข้อมูลที่ถูกต้อง โปร่งใส	ดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลกำไรอย่างยั่งยืน พร้อมเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และทันเวลา	<ul style="list-style-type: none"> • การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • การประชุมผู้ถือหุ้น รายงานประจำปี (One Report) เว็บไซต์บริษัท และการแจ้งข่าวผ่าน ตลาดหลักทรัพย์
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • พนักงาน 	ความมั่นคงในการทำงาน สวัสดิการที่เหมาะสม และโอกาสในการพัฒนา	จัดให้มีสวัสดิการ เช่น ประกันสุขภาพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และส่งเสริมการอบรมพัฒนาศักยภาพพนักงานอย่างต่อเนื่อง	<ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ • การประชุมภายในองค์กร • การอบรม / สัมมนา • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • สื่อสารผ่านผู้บังคับบัญชา
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • ผู้บริหาร 	โครงสร้างค่าตอบแทนที่เหมาะสม และอิสระในการบริหารงาน	กำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามระดับอุตสาหกรรม และกำหนดอำนาจหน้าที่ชัดเจนภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • การประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมฝ่ายบริหาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • ลูกค้า 	สินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน และเป็นธรรม	พัฒนาสินค้าและบริการให้มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการ พร้อมดูแลลูกค้าอย่างมีอาชีพ	<ul style="list-style-type: none"> • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • พนักงานขาย ศูนย์บริการลูกค้า โทรศัพท์ เว็บไซต์ และช่องทางออนไลน์
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • คู่ค้า • คู่ธุรกิจ / พันธมิตรธุรกิจ 	ความเป็นธรรมในการดำเนินธุรกิจ และความสัมพันธ์ระยะยาว	ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเป็นธรรม โปร่งใส ไม่เอาเปรียบ และไม่เรียกรับผลประโยชน์ที่ไม่เหมาะสม	<ul style="list-style-type: none"> • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อประสานงานโดยตรง การประชุม และสัญญาทางธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • เจ้าหนี้ 	การชำระหนี้ตามกำหนด และข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง	ปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาอย่างเคร่งครัด และเปิดเผยข้อมูลทางการเงินอย่างโปร่งใส	<ul style="list-style-type: none"> • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อกับสถาบันการเงิน รายงานทางการเงิน และการประชุม
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแล 	การปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนด	ดำเนินธุรกิจตามกฎหมายระเบียบ และข้อบังคับอย่างเคร่งครัด	<ul style="list-style-type: none"> • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • การยื่นรายงานตามกฎหมาย การติดต่อหน่วยงานราชการ และการตรวจสอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • คู่แข่งทางการค้า 	การแข่งขันที่เป็นธรรม	ดำเนินธุรกิจภายใต้การแข่งขันที่สุจริต และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น	<ul style="list-style-type: none"> • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • การดำเนินธุรกิจให้อุตสาหกรรมเดียวกันภายใต้กติกาตลาด
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • ชุมชน • สังคม • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • และสิ่งแวดล้อม 	การดำเนินธุรกิจที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	จัดกิจกรรม CSR เช่น การบริจาคสิ่งของ การจัดกิจกรรมในชุมชน และส่งเสริมการดูแลสิ่งแวดล้อม	<ul style="list-style-type: none"> • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • กิจกรรมของบริษัท การสื่อสารกับชุมชน และการมีส่วนร่วมในโครงการต่าง ๆ

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจควบคู่กับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินงาน และส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า,

บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- ส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพ โดยรณรงค์ให้พนักงานลดการใช้พลังงานไฟฟ้า เช่น การปิดไฟในช่วงพักกลางวัน และปิดหน้าจอคอมพิวเตอร์เมื่อไม่ใช้งาน
- สนับสนุนการลดการใช้กระดาษ โดยส่งเสริมการใช้เอกสารอิเล็กทรอนิกส์ภายในองค์กร
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- ปลุกจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่พนักงาน และส่งเสริมให้มีส่วนร่วมในการดูแลสิ่งแวดล้อม
- สนับสนุนกิจกรรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน เช่น การลดการใช้ถุงพลาสติก และการปลูกต้นไม้ในพื้นที่โครงการ

ทั้งนี้ บริษัทมีการทบทวนและพัฒนาแนวทางการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เพื่อยกระดับประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพยากร และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม : ไม่มี

ในรอบปีที่ผ่านมา

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : มี

ในปี 2568 บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินมาตรการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ ทั้งในด้านการใช้พลังงานและทรัพยากรภายในองค์กร โดยมีผลการดำเนินงานที่สำคัญ ดังนี้

การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : ไม่มี

และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : มี

การใช้พลังงานไฟฟ้า

ตัวชี้วัด : ปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้าในองค์กร

เป้าหมาย : ลดการใช้พลังงานไฟฟ้าอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงาน :

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยได้ดำเนินการลดการใช้พลังงานภายในองค์กรอย่างต่อเนื่อง อาทิ การรณรงค์ให้พนักงานปิดไฟในช่วงพักกลางวัน และปิดหน้าจอคอมพิวเตอร์เมื่อไม่ใช้งาน รวมถึงการสร้างจิตสำนึกด้านการใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า

จากการดำเนินการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทสามารถควบคุมและลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงานไฟฟ้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายด้านพลังงานไฟฟ้ารวม **473,663.18 บาท** ลดลงจากปี 2567 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายจำนวน **486,779.05 บาท** หรือคิดเป็นการลดลงประมาณ **2.70%** สะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพลังงานและการมีส่วนร่วมของพนักงานในการขับเคลื่อนองค์กรสู่ความยั่งยืน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และมุ่งมั่นในการเป็นส่วนหนึ่งในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	0.00	0.00	0.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : ไม่มี

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)	0.00	0.00	0.00

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิต่อ (ลูกบาศก์เมตร)	0.00	0.00	0.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณขยะและของเสียรวม (กิโลกรัม)	0.00	0.00	0.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

	2566	2567	2568
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	0.00	0.00	N/A

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ ((กรณี))	0	0	0

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : มี

แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, แรงงานข้ามชาติ/ต่างด้าว, แรงงานเด็ก, สิทธิผู้บริโภค/ลูกค้า, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน, การไม่เลือกปฏิบัติ, สิทธิคู่ค้า

บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (**บริษัท**) ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอยู่ภายใต้กรอบการกำกับกิจการที่ดีและยึดหลักจริยธรรม มีความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการใส่ใจดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและสังคม สร้างความตระหนักและสำนึกรับผิดชอบต่อสังคมอย่างแท้จริง คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสีย ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกองค์กร ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า ชุมชน ตลอดจนสังคมวงกว้าง ทั้งนี้เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน บริษัทให้ความสำคัญกับกิจกรรมการมีส่วนร่วมรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR) จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคมในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1.ประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทได้กำหนดแนวทางในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยคำนึงถึงความรู้รับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม และภาครัฐ ทั้งยังส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการละเมิดทรัพย์สิน ทางปัญญา รวมถึงการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ

2.เคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยมีความต้องการที่จะสร้างความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยบริษัทจะไม่ทำการใดที่เป็นการละเมิดสิทธิเสรีภาพของบุคคลทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยจัดให้มีการดูแลไม่ให้ธุรกิจของบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น ไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน (Forced Labour), ต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก (Child Labour) ให้ความสำคัญกับสิทธิและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีมืด ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะชาติตระกูล ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน เป็นต้น

3.การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทมีการจัดสถานที่ให้พนักงานทุกคนอยู่ร่วมกันภายใต้สภาพแวดล้อมการทำงานที่มีความสุขและยอมรับซึ่งกันและกัน และมีการปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับเสมือนพี่น้อง ไม่มีการเอารัดเอาเปรียบซึ่งกันและกัน ตลอดจนในด้านการดูแลพนักงาน บริษัทมีการบริหารทรัพยากรบุคคลในทุกขั้นตอน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ตั้งแต่การสรรหาบุคลากร การพัฒนาบุคลากร รวมทั้งมีการอบรมให้พนักงานอย่างต่อเนื่อง มีการกำหนดผลตอบแทนอย่างเป็นธรรม รวมถึงสร้างความมั่นคงในสายอาชีพและมีโอกาสก้าวหน้าในอาชีพ และการจัดสวัสดิการที่เหมาะสมสำหรับพนักงานของบริษัท ตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสังคม และนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด เช่น มีประกันสุขภาพและอุบัติเหตุให้แก่พนักงาน รวมทั้งเงินช่วยเหลือประเภทต่าง ๆ เช่น เงินช่วยเหลือพนักงานสำหรับค่าพินัยกรรม บิดา มารดา คู่สมรสและบุตรที่เสียชีวิตของพนักงาน หรือตัวพนักงานเอง เป็นต้น

4.ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ยึดถือปฏิบัติ ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้าและเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องของการควบคุมคุณภาพเป็นมาตรฐานสำคัญยิ่งของการดำเนินธุรกิจ

5.การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยตระหนักถึงผลกระทบที่อาจเกิดกับสิ่งแวดล้อมจากการประกอบธุรกิจของบริษัท จึงมีมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมในกิจกรรมต่าง ๆ ขององค์กร ทั้งนี้เพื่อรักษาและดำรงไว้ซึ่งระบบนิเวศน์และสิ่งแวดล้อมของชุมชนที่บริษัทประกอบกิจการอยู่ และบริษัทยังส่งเสริมให้ความรู้ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมกับพนักงานทุกระดับของบริษัทอีกด้วย

6.การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาองค์กรควบคู่ไปกับการพัฒนาความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและสังคม โดยการดำเนินงานของบริษัทจะต้องไม่ไปสร้างความเดือดร้อนใด ๆ ให้กับชุมชนและสังคมรอบข้าง รวมไปถึงต้องให้ความร่วมมือกับชุมชนและสังคมในการพัฒนาชุมชนให้ดียิ่งขึ้นไป

7.การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

นอกจากบริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ของทางภาครัฐอย่างเคร่งครัดแล้ว บริษัทไม่สนับสนุนการทุจริตและคอร์รัปชันที่อาจจะเกิดขึ้นในภาครัฐ และต่อต้านการทุจริตทุกประเภทในองค์กร โดยหากมีหลักฐานชัดเจนของการทุจริตของพนักงานหรือผู้บริหารคนใด บริษัทมีมาตรการในการตัดสินใจขั้นสูงสุดถึงการให้ออกจากหน้าที่ และดำเนินการทางกฎหมายตามความเหมาะสม เพื่อเป็นการส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งของบริษัทและของรัฐ ซึ่งทางบริษัทได้มีแนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้สำหรับบุคลากรทุกคนไว้ใน “คู่มือจริยธรรมธุรกิจ” (Code of Conduct) ของบริษัท และมีการสื่อสารให้พนักงานทุกคนรับทราบ รวมถึงมีแผนพยายามให้มีการจัดอบรมเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกปีอีกด้วย

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและ : ไม่มี

สิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD : มี

บริษัทให้ความสำคัญต่อการเคารพสิทธิมนุษยชน โดยมุ่งสร้างความเสมอภาคและความเท่าเทียมกันทั้งภายในและภายนอกองค์กร และยึดมั่นในการไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลทั้งทางตรงและทางอ้อม

บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติในการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัด อาทิ การไม่สนับสนุนการใช้แรงงานบังคับ (Forced Labour) การต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก (Child Labour) และการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม บนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยไม่เลือกปฏิบัติหรือแบ่งแยกด้วยเหตุแห่งถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สปีชีส์ ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะ หรือปัจจัยอื่นใด

นอกจากนี้ บริษัทส่งเสริมให้มีการกำกับดูแลและเฝ้าระวังการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะไม่เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกมิติ

ผลการดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อส่งเสริมความตระหนักรู้และการมีส่วนร่วมด้านสิทธิมนุษยชน ดังนี้

- สื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์แก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น ประกาศภายใน อีเมล กลุ่ม Line KC และบอร์ดประชาสัมพันธ์ เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจในสิทธิและหน้าที่ของตน
- เปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นและเสนอแนะ ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น กล่องรับความคิดเห็น เพื่อนำข้อเสนอแนะไปปรับปรุงและพัฒนาองค์กรอย่างต่อเนื่อง

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : มี

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ่ายค่าตอบแทนพนักงานอย่างเป็นธรรม, การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน, การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เอื้อต่อความสุขและความผูกพันของพนักงาน โดยส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่เคารพซึ่งกันและกัน ปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับอย่างเป็นธรรม เสมอภาค และปราศจากการเอารัดเอาเปรียบ

บริษัทดำเนินการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเป็นระบบ ครอบคลุมตั้งแต่กระบวนการสรรหา การพัฒนา และการรักษาบุคลากร เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการดำเนินงาน โดยมีการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่องผ่านการฝึกอบรมและการเรียนรู้ในสายงาน รวมถึงกำหนดค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม สร้างความมั่นคงในอาชีพ และเปิดโอกาสในการเติบโตในสายอาชีพ

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีสวัสดิการที่เหมาะสมและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิ ประกันสังคม และสวัสดิการเพิ่มเติมนอกเหนือจากกฎหมาย เช่น ประกันสุขภาพและประกันอุบัติเหตุ รวมถึงเงินช่วยเหลือในกรณีต่าง ๆ เช่น เงินช่วยเหลือค่าพินิจาปนกิจสำหรับบิดามารดา คู่สมรส บุตร หรือพนักงาน

ผลการดำเนินงานในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อส่งเสริมสวัสดิการและการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- จัดให้มีสวัสดิการพนักงาน เช่น ค่ารักษาพยาบาล ประกันชีวิตและอุบัติเหตุกลุ่ม และเงินช่วยเหลือในกรณีต่าง ๆ
- สนับสนุนให้พนักงานเข้ารับการอบรมและสัมมนา เพื่อพัฒนาความรู้ ทักษะ และศักยภาพในการปฏิบัติงาน
- จัดกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ภายในองค์กร เช่น งานเลี้ยงสังสรรค์ประจำปี เพื่อเสริมสร้างความผูกพันและขวัญกำลังใจของพนักงาน

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	54	50	43
พนักงานชาย (คน)	30	28	23
พนักงานหญิง (คน)	24	22	20

การจ้างงานผู้พิการ

	2566	2567	2568
การส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	31,635,816.00	27,670,368.00	29,343,598.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน (บาท)	89,301.00	47,014.00	61,177.93

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2566	2567	2568
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	0

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

ความผูกพันของพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน)	N/A	16	11
พนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	N/A	11	8
พนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	N/A	5	3
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	N/A	32.00	25.58
	2566	2567	2568
ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : มี

รูปแบบการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : คณะกรรมการสวัสดิการ

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : ไม่มี

การจัดการลูกค้า : ความพึงพอใจของลูกค้า

ความพึงพอใจของลูกค้า

	2566	2567	2568
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : ไม่มี

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาองค์กรควบคู่ไปกับการพัฒนาความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนและสังคม โดยการทำงานของ บริษัทจะต้องไม่ไปสร้างความเดือดร้อนใด ๆ ให้กับชุมชนและสังคมรอบข้าง รวมไปถึงต้องให้ความร่วมมือกับชุมชนและสังคมในการพัฒนา ชุมชนให้ดียิ่งขึ้นไป

การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : ไม่มี

รูปภาพผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม





ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญรวม กรณี	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ (กรณี)	0	0	0

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2568 ปี 2567 และปี 2566 อ้างอิงจากงบการเงินซึ่งตรวจสอบ โดย บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยอาจมีการจัดหมวดของรายได้และค่าใช้จ่ายบางรายการใหม่จากที่แสดงอยู่ในงบการเงินฉบับตรวจสอบ เพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะสำหรับการจัดทำการวิเคราะห์และอธิบายของฝ่ายจัดการในส่วนนี้เท่านั้น

ภาพรวมของการดำเนินงาน

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทแนวราบ จำนวน 5 โครงการ

2. ธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน 1 แห่ง เป็นอาคารสูง 12 ชั้น ซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว วังทองหลาง กรุงเทพฯ บริษัทได้รับใบอนุญาตเปิดใช้อาคารเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568

บริษัทย่อย 1 แห่ง ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยยังไม่ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

รูปภาพรวมของการดำเนินงาน

รายการ	หน่วย : ล้านบาท					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
- บ้านเดี่ยวและอาคารพาณิชย์	200.64	94.17	45.82	77.42	15.38	56.58
- ที่ดิน (โครงการร่วมทุน)	0.83	0.39	6.49	10.97	0.35	1.30
รวม รายได้จากการขาย	201.47	94.56	52.31	88.39	15.73	57.88
รายได้จากธุรกิจให้เช่าและบริการ						
รวม รายได้จากการขายและการให้บริการ	201.47	94.56	52.31	88.39	15.73	57.88
รายได้จากการบริหารโครงการ	9.28	4.36	5.15	8.70	4.50	16.57
รายได้อื่นๆ	2.31	1.08	1.72	2.90	6.95	25.56
รวม รายได้อื่น	11.59	5.44	6.87	11.61	11.45	42.12
รายได้รวม	213.05	100.00	59.18	100.00	27.18	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(156.08)	(77.47)	(42.83)	(81.87)	(14.65)	(93.12)
ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและบริการ					(5.97)	(37.98)
รวม ต้นทุนขายและการให้บริการ	(156.08)	(77.47)	(42.83)	(81.87)	(20.62)	(131.11)
กำไรขั้นต้น	45.38	22.53	9.49	18.13	(4.89)	(31.11)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(65.81)	(32.66)	(135.56)	(259.13)	(147.54)	(937.95)

หมายเหตุ : ต้นทุนขายและการให้บริการ กำไรขั้นต้น และ กำไร(ขาดทุน)สุทธิ คำนวณร้อยละเทียบกับ รายได้จากการขายและการให้บริการ

รูปภาพรวมของการดำเนินงาน

ข้อมูลในการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 27.18 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54.07 จากจำนวน 59.18 ล้านบาท ในปี 2567 ผลประกอบการในปี 2568 มีกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จำนวน (147.54) ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.84 จากจำนวน (135.56) ในปี 2567

รายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวม จำนวน 27.18 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54.07 จากจำนวน 59.18 ล้านบาท ในปี 2567

โครงสร้างรายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 จำนวน 15.73 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 69.93 จากจำนวน 52.31 ล้านบาท ในปี 2567 รายได้จากการขายเป็นการขายในโครงการแนวราบเช่นเดียวกับปีก่อน รายได้จากการขายในปี 2568 ลดลงจาก ปี 2567 จากการที่บริษัทได้ให้ส่วนลดพิเศษกับลูกค้าที่พร้อมซื้ออสังหาริมทรัพย์ทันที เนื่องด้วยบริษัทฯ ต้องเร่งจัดหาเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่อง และเร่งจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

รายได้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้อื่นในปี 2568 จำนวน 11.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.67 จากจำนวน 6.87 ล้านบาท ในปี 2567 รายได้อื่นปี 2568 รายการที่สำคัญมีดังนี้

- รายได้อื่นจำนวน 6.53 ล้านบาท เกิดจากในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ขยายสัญญาสัญญาเช่า-สิทธิการใช้ที่ดินและอาคารจากเดิมคราวละ 10 ปี เป็น 15 ปี รวมเป็น 25 ปี รวมมูลค่าเช่า จาก 117.00 ล้านบาท เป็น 147.00 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบี้ยคิดลดที่ใช้ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่า ในขณะที่ขยายสัญญาบริษัท อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยคิดลดจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งมีอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยคิดลดขณะทำสัญญาเริ่มแรก จำนวน 1 เท่า เป็นผลให้ปรับลดการบันทึกอสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนจำนวน 10.08 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง จำนวน 0.93 ล้านบาท และ หนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง จำนวน 17.54 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากการขยายสัญญาเป็นรายได้อื่น จำนวน 6.53 ล้านบาท

ต้นทุนขายและการให้บริการ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 จำนวน 14.65 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 65.80 จากจำนวน 42.83 ล้านบาท ในปี 2567 เมื่อเปรียบเทียบกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์กับรายได้จากการขายสำหรับปี 2568 สูงกว่า ปี 2567 ร้อยละ 11.25 เนื่องจากรายได้จากการขายมีจำนวนลดลง ส่งผลให้เมื่อเปรียบเทียบรายได้กับต้นทุนขายปี 2568 จึงมีส่วนที่ต่ำกว่าปี 2567

ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ

บริษัทมีต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน หนึ่งแห่ง สำหรับปี 2568 จำนวน 5.97 ล้านบาท เกิดขึ้นหลังจากบริษัทได้รับใบอนุญาตเปิดใช้อาคารเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 ต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคา จำนวน 5.94 ล้านบาท และรายจ่ายซ่อมบำรุง 0.03 ล้านบาท

กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไร(ขาดทุน) ขั้นต้นในปี 2568 จำนวน (4.89) ล้านบาท กำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 14.38 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 151.53 จากจำนวน 9.49 ล้านบาท ในปี 2567 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ทั้งนี้ ผลขาดทุนขั้นต้นจำนวน (4.89) ล้านบาท มีจำนวน (5.97) ล้านบาท เป็นผลขาดทุนขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงานหนึ่งแห่ง ตั้งอยู่ที่ถนนลาดพร้าว ยังไม่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ (บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตการใช้อาคารในเดือนมิถุนายน 2568) ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการ

อัตรากำไรขั้นต้น-รายได้จากการขาย สำหรับปี 2568 ร้อยละ 6.87 ปี 2567 ร้อยละ 18.13 ปี 2566 ร้อยละ 22.53

ทั้งนี้ อัตรากำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น สำหรับปี 2568 ร้อยละ (31.11) ปี 2567 ร้อยละ 18.13 ปี 2566 ร้อยละ 22.53

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2568 จำนวน 4.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.13 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.76 จากจำนวน 7.68 ล้านบาท สำหรับปี 2567 ต้นทุนจัดจำหน่ายรายการที่สำคัญ คือค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมโอนซึ่งสัมพันธ์กับยอดขาย บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย เมื่อเทียบกับรายได้จากการขาย เป็นดังนี้

- ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายสำหรับปี 2568 และ ปี 2567 เป็นร้อยละ 28.93 และร้อยละ 14.68 ตามลำดับ ปี 2568 มีสัดส่วนที่สูงกว่าร้อยละ 14.24 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568 ลดลงจากปี 2567 จำนวน 36.58 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 69.93 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายประกอบด้วยรายจ่ายที่ผันแปรตามรายได้ และรายจ่ายในการดำเนินงานด้านการขาย เช่น ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายด้านงานขาย เช่น ค่าใช้จ่ายบุคลากร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทและบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2568 และ ปี 2567 จำนวนเงิน 65.88 ล้านบาท และจำนวน 70.71 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจำนวน 4.83 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.83 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน ดังนี้

ค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลง เช่น รายจ่ายเกี่ยวกับพนักงาน จำนวน 5.06 ล้านบาท รายจ่ายค่าที่ปรึกษาทางการเงิน จำนวน 1.90 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพลดลง จำนวน 3.15 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายจดทะเบียนเพิ่มทุน-หุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 0.50 ล้านบาท ค่าภาษีที่ดินและอื่น ๆ จำนวน 1.47 ล้านบาท ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีมูลค่าเพิ่มปีก่อน ๆ จำนวน 3.71 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายอื่น

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับปี 2568 ดังนี้

- ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 12.61 ล้านบาท เกิดจากคดีความ-ผู้บริโภค ซึ่งลูกบ้านโครงการบ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ฟ้องเรียกค่าเสียหาย รวม 3 คดี รายละเอียดตาม 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย
- ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 38.56 ล้านบาท มีจำนวน 32.98 ล้านบาทเกิดจากสิทธิการใช้ที่ดินและอาคารและส่วนปรับปรุงสิทธิการใช้หนึ่งแห่ง ที่บริษัทใช้ในธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน ได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคารในเดือนมิถุนายน 2568 ในปี 2568 ยังไม่มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด และมูลค่ายุติธรรมของอาคารสำนักงานให้เช่าประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนที่เหลือ 1.58 ล้านบาท เป็นการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินหนึ่งแปลง
- ขาดทุนจากการผิดสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ไม่บรรลุผลของสัญญาจำนวน 18.34 ล้านบาท จากการที่บริษัทได้ลงนามในสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงินเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2568 โดยตกลงชำระหนี้ จำนวน 405.00 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงชำระเป็นงวด จำนวน 3 งวด แต่บริษัทปฏิบัติตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้บางส่วน ในวันที่ 9 ธันวาคม 2568 บริษัทผิดนัดชำระตามสัญญางวดสุดท้าย หนี้ดังกล่าวจึงกลับมาเป็นหนี้สินผิดนัดชำระตามสัญญาเดิม จึงได้บันทึกดอกเบี้ยจ่ายตั้งแต่วันที่ผิดนัดชำระสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ถึงวันที่ผิดนัด แต่อย่างไรก็ตามบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขอปรับโครงสร้างหนี้ใหม่
- ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1.30 ล้านบาทในที่ดินหนึ่งแปลง

บริษัทมีค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดปี 2567 ดังนี้

- ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง จำนวน 33.99 ล้านบาท เกิดจากคดีความ-ผู้บริโภค ซึ่งลูกบ้านโครงการบ้านจัดสรรแห่งหนึ่ง ฟ้องเรียกค่าเสียหาย รวม 3 คดี รายละเอียดตาม 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย
- ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 9.86 ล้านบาท เกิดจากผลขาดทุนจากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1 แปลง ตำแหน่งที่ดิน ติดซอยมิตรไมตรี 10/1 แยกจากถนนมิตรไมตรี แขวงคูฝั่งเหนือ เขตหนองจอก กรุงเทพฯ ที่ดินได้ออนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2568 ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวไม่เข้าขายเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ทั้งนี้การขายที่ดินเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทที่มีเพื่อพัฒนาเป็นโครงการขาย เห็นควรว่าที่ดินแปลงดังกล่าวยังไม่เหมาะสมสำหรับบริษัทในการพัฒนาเป็นโครงการขายในขณะนี้ ประกอบกับความจำเป็นของธุรกิจที่ต้องจัดหาเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเสริมสภาพคล่อง ที่ดินแปลงดังกล่าว สามารถจำหน่ายได้ภายในระยะเวลา 3-4 เดือน ซึ่งใช้เวลานานที่สุดในที่ดินรอการพัฒนาที่บริษัทมี โดยมีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 18/2567 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 มีมติอนุมัติให้จำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ราคา 99.00 ล้านบาท (ชนาตราการขายนำไปซึ่งสินทรัพย์ ร้อยละ 9.98 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ ในระยะเวลา 6 เดือน บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่ต้องนำมาพิจารณา) ที่ดินมีมูลค่าตามราคาประเมิน ตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจากผู้ประเมินอิสระ 2 ราย จำนวน 75.31 ล้านบาท และจำนวน 83.68 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับปี 2568 และปี 2567 จำนวน 15.05 ล้านบาท และจำนวน 29.75 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 14.70 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49.41 ดังนี้

- รายการลดลง จำนวน 18.34 ล้านบาท เกิดจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายผิดนัดกับสถาบันการเงิน ถึงวันที่ 28 เมษายน ซึ่งเป็นวันสุดท้ายก่อนทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ในวันที่ 29 เมษายน 2568 ในขณะที่ปี 2567 บันทึกดอกเบี้ยจ่ายตลอดทั้งปี 2567

- รายการที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3.12 ล้านบาท เป็นดอกเบียจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และจำนวน 0.52 ล้านบาท เป็นดอกเบียจ่ายหุ้นกู้แปลงสภาพ

กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี

บริษัทและบริษัทย่อย มีกำไร(ขาดทุน) สำหรับปี 2568 และปี 2567 จำนวน (147.54) ล้านบาท และจำนวน (135.56) ตามลำดับ (ขาดทุน) เพิ่มขึ้นจำนวน (11.98) ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.84 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน อันเป็นไปตามเหตุและปัจจัยข้างต้น

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม จำนวน 788.64 ล้านบาท และจำนวน 966.04 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์รวมลดลงจำนวน 177.40 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.36 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน รายการที่สำคัญดังนี้

- ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทได้ออกรวมสิทธิที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 98.34 ล้านบาท ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ได้มีการรับเงินมัดจำไว้ในเดือนพฤศจิกายน 2567 จำนวน 10 ล้านบาท โดยได้รับเงินจากการขายในปี 2568 จำนวน 89.00 ล้านบาท
- ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำการขยายสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจากเดิมคราวละ 10 ปี เป็น 15 ปี รวมเป็น 25 ปี รวมมูลค่าเช่า จาก 117.00 ล้านบาท เป็น 147.00 ล้านบาท โดยอัตราดอกเบียคิดลดที่ใช้ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่า ในขณะที่ขยายสัญญาบริษัทฯ อ้างอิงอัตราดอกเบียคิดลดจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งมีอัตราที่สูงกว่า อัตราดอกเบียคิดลดขณะทำสัญญาเริ่มแรก จำนวน 1 เท่า เป็นผลให้ปรับลดการบันทึกอสังหาริมทรัพย์จากการลงทุน จำนวน 10.08 ล้านบาท สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง จำนวน 0.93 ล้านบาท และ หนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง จำนวน 17.54 ล้านบาทและรับรู้กำไรจากการขยายสัญญา จำนวน 6.53 ล้านบาท
- บริษัทบันทึกด้อยค่า-อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 38.96 ล้านบาท และบันทึกด้อยค่า-ที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1.30 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับปี 2568
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย ลดลง จำนวน 10.79 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจำนวน 20.15 ล้านบาท

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม จำนวน 692.37 ล้านบาท และจำนวน 740.05 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินรวม ลดลงจำนวน 47.68 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6.44 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันปีก่อน รายการที่สำคัญดังนี้

- ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ทำการขยายสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจากเดิมคราวละ 10 ปี เป็น 15 ปี เป็นผลให้สินทรัพย์สิทธิการใช้ลดลง จำนวน 0.93 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 17.54 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ในสินทรัพย์รวม ข้างต้น
- ในปี 2568 บริษัทได้จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ รวมจำนวน 55.00 ล้านบาท และบันทึกเพิ่มขึ้นจำนวน 18.34 ล้านบาท อันเนื่องจากการไม่บรรลุผลการปฏิบัติตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ตามที่กล่าวไว้ในข้อ 4.3 ค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวด ปี 2568

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง จำนวน 129.72 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 57.40 เมื่อเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

- จากผลการดำเนินงานในงวด ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด จำนวน (147.54) ล้านบาท
- ทุนที่ชำระแล้ว และส่วนเกิน (ค่า) ความมูลค่าหุ้นสามัญ เพิ่มขึ้น (ลดลง) จำนวน 439.12 ล้านบาท และจำนวน (421.30)ล้านบาท ตามลำดับ ทุนที่ชำระแล้วสุทธิ เพิ่มขึ้นจำนวน 17.82 ล้านบาท จากการแปลงสภาพของหุ้นกู้
- การบันทึกกำไร(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ จำนวน 2.34 ล้านบาท

สรุปความเห็นจากฝ่ายจัดการ

บริษัทยังประสบภาวะขาดทุนเนื่องจาก

- สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเติบโตชะลอตัวลดลง สถาบันการเงินปฏิเสธการให้สินเชื่อ ส่งผลให้กลุ่มลูกค้าของบริษัทบางส่วนไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ รวมถึงภาวะการแข่งขันสูง ทั้งด้านราคา รูปแบบผลิตภัณฑ์ ทำเลที่ตั้ง โลฟส์สไตล์ ส่งผลให้รายได้จากการขายไม่เป็นไปตามแผนงาน แม้จะมีมาตรการของภาครัฐสนับสนุน การเข้าชมโครงการมีอัตราการลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ
- ธุรกิจให้เช่าและการให้บริการอาคารพื้นที่สำนักงาน เกิดขึ้นหลังจากบริษัทได้รับใบอนุญาตเปิดใช้อาคารเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 มีผู้ให้ความสนใจจำนวน 3 ราย ที่ประสงค์จะเช่าทั้งอาคาร โดยจะแจ้งผลตอบรับภายในธันวาคม 2568 ในปัจจุบันการตอบรับดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่คาด ส่งผลให้ในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการพื้นที่อาคารสำนักงาน จำนวน 5.97 ล้านบาท มีรายละเอียดตามข้างต้น ปัจจุบันบริษัทได้ตอบรับการเช่ากับผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ตามสภาวะการแข่งขันในธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน

ด้านราคา มีการลดราคาจากปีก่อน ร้อยละ 10-15 จากสถานการณ์ดังกล่าว บริษัทได้พิจารณาการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
– อาคารพื้นที่สำนักงาน จำนวน 38.56 ล้านบาท ในงบการเงินปี 2568

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน : ไม่มี
เงินหรือไม่

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

การดำเนินธุรกิจของบริษัทในอนาคตอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยสำคัญทั้งภายในและภายนอก ดังนี้

- 1. ภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของผู้บริโภค**
การชะลอตัวของเศรษฐกิจ อัตราหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่อ่อนแอ อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย และความสามารถในการตัดสินใจซื้อของลูกค้า
- 2. นโยบายสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ย**
ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย มีผลโดยตรงต่อความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของลูกค้า และต้นทุนทางการเงินของบริษัท
- 3. ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขัน**
การชะลอตัวของตลาด การเปิดตัวโครงการใหม่ที่ลดลง และการแข่งขันด้านราคาและโปรโมชั่น อาจส่งผลต่ออัตราการขาย ระยะเวลาการขาย และอัตรากำไรของบริษัท
- 4. ต้นทุนการพัฒนาโครงการ**
ความผันผวนของราคาสถูก่อสร้าง ค่าแรง และต้นทุนที่ดิน อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท
- 5. มาตรการภาครัฐและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**
การเปลี่ยนแปลงของมาตรการภาครัฐ เช่น มาตรการ LTV ค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง รวมถึงกฎหมายผังเมืองและข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม อาจส่งผลกระทบต่อทั้งอุปสงค์และอุปทานในตลาด
- 6. การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภค**
แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลง เช่น ความต้องการบ้านที่รองรับการทำงานที่บ้าน (Work from Home) ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และโครงการที่คำนึงถึงความยั่งยืน (ESG) อาจมีผลต่อทิศทางการพัฒนาโครงการของบริษัท
- 7. ความเสี่ยงด้านการพัฒนาโครงการ**
ความล่าช้าในการก่อสร้าง การขออนุญาต หรือการส่งมอบงาน รวมถึงความสามารถในการบริหารผู้รับเหมา อาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการรับรู้รายได้และต้นทุนของโครงการ

ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในอนาคต บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง การควบคุมต้นทุน และการปรับปรุงยุทธ์ให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปฐานะการเงิน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ล้านบาท)	149.01	33.40	13.25
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน อื่น - สุทธิ (ล้านบาท)	0.80	1.05	0.81
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (ล้านบาท)	136.45	117.92	107.14
ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	136.45	117.92	107.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน และ/หรือ กลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกซึ่งถือไว้เพื่อ ขาย (ล้านบาท)	257.52	257.52	257.52
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	17.39	0.24	0.11
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (ล้านบาท)	17.39	0.24	0.11
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน (ล้านบาท)	561.18	420.14	378.83

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัด ในการใช้ - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	31.83	31.23	36.50
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอกการ พัฒนา (ล้านบาท)	121.69	111.83	21.75
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (ล้านบาท)	78.31	321.44	264.43
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ล้านบาท)	3.28	2.86	2.13
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (ล้านบาท)	231.89	22.32	25.85
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (ล้านบาท)	0.94	0.75	0.62
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - อื่น ๆ (ล้านบาท)	0.94	0.75	0.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	20.60	55.46	58.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (ล้านบาท)	20.60	55.46	58.52
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	488.53	545.90	409.81
รวมสินทรัพย์ (ล้านบาท)	1,049.70	966.04	788.64

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียน อื่น (ล้านบาท)	41.90	25.72	19.14
เงินกู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท)	551.43	581.18	555.93
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่า รับล่วงหน้า - หมุนเวียน (ล้านบาท)	3.09	11.24	0.84
รายได้รับล่วงหน้า - อื่น ๆ (ล้านบาท)	3.09	11.24	0.84
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ล้านบาท)	2.28	2.40	0.63
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย (ล้านบาท)	-	0.07	0.08
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	3.89	1.16	2.94
รวมหนี้สินหมุนเวียน (ล้านบาท)	602.59	621.77	579.57
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (ล้านบาท)	68.41	66.01	49.37
ประมาณการหนี้สินระยะยาว (ล้านบาท)	-	33.99	46.60

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	6.93	7.93	6.10
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	10.24	10.36	10.73
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	85.58	118.29	112.80
รวมหนี้สิน (ล้านบาท)	688.16	740.05	692.37
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	6,829.58	4,228.88	4,228.88
หุ้นสามัญจดทะเบียน (ล้านบาท)	6,829.58	4,228.88	4,228.88
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (ล้านบาท)	3,183.72	3,183.72	3,622.84
หุ้นสามัญชำระแล้ว (ล้านบาท)	3,183.72	3,183.72	3,622.84
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (ล้านบาท)	(1,822.69)	(1,822.69)	(2,243.99)
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น สามัญ (ล้านบาท)	(1,822.69)	(1,822.69)	(2,243.99)
กำไร (ขาดทุน) สะสม (ล้านบาท)	(999.49)	(1,135.04)	(1,282.58)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร (ล้านบาท)	(999.49)	(1,135.04)	(1,282.58)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	361.54	225.99	96.27
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	361.54	225.99	96.27
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	1,049.70	966.04	788.64

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการดำเนินธุรกิจ (ล้านบาท)	201.47	52.31	15.73
รายได้จากการขาย (ล้านบาท)	201.47	52.31	15.73
รายได้อื่น (ล้านบาท)	10.71	6.32	11.37
รวมรายได้ (ล้านบาท)	212.18	58.63	27.10

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ต้นทุน (ล้านบาท)	156.08	42.83	20.62
ต้นทุนขาย (ล้านบาท)	156.08	42.83	14.65
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (ล้านบาท)	96.62	78.39	70.43
ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	15.22	7.68	4.55
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	81.40	70.71	65.88
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการ ด้อยค่า (ล้านบาท)	-	9.86	39.86
ค่าใช้จ่ายอื่น (ล้านบาท)	(3.59)	33.82	30.95
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	249.11	164.90	161.86
กำไร (ขาดทุน) อื่น (ล้านบาท)	0.88	0.55	0.07
กำไร (ขาดทุน) จากการขาย สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ ทางการเงิน (ล้านบาท)	0.88	0.55	0.07
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	(36.06)	(105.72)	(134.68)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	29.75	29.75	15.05
ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	-	0.09	0.15
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ต่อเนื่อง (ล้านบาท)	(65.81)	(135.56)	(149.88)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (ล้านบาท)	(65.81)	(135.56)	(149.88)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับ งวด / กำไร (ขาดทุน) จากการ ดำเนินงานต่อเนื่อง (ล้านบาท)	(65.81)	(135.56)	(149.88)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ การตามหลักคณิตศาสตร์ประกัน ภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ พนักงาน (ล้านบาท)	-	-	2.34
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิ จากภาษี (ล้านบาท)	-	-	2.34
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับ งวด (ล้านบาท)	(65.81)	(135.56)	(147.54)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	(65.81)	(135.56)	(149.88)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ผู้ถือหุ้นบริษัท ใหญ่ (ล้านบาท)	(65.81)	(135.56)	(147.54)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) (ล้านบาท)	(0.01730)	(0.02980)	(0.03115)
กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่า เสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	(33.21)	(104.30)	(126.67)
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	(51.24)	(68.90)	(75.32)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (ล้านบาท)	(66.69)	(136.11)	(149.95)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกระแสเงินสด			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด / ของบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	(65.81)	(135.56)	(149.88)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	2.85	1.42	8.02
(โอนกลับ) ขาดทุนจากการลด มูลค่าของสินค้าคงเหลือ (ล้านบาท)	0.40	(2.41)	1.22
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัด จำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)	2.67	(0.55)	3.26
(กำไร) ขาดทุนจากการขาย สินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)	(0.88)	(0.55)	(0.07)
(โอนกลับ) ขาดทุนจากการด้อยค่า ของสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)	(3.59)	9.86	30.00
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	29.75	29.75	14.81
ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	-	0.09	0.15
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (ล้านบาท)	1.20	0.93	0.43
รายการปรับปรุงอื่น ๆ (ล้านบาท)	-	33.99	31.16
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) การ ดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (ล้านบาท)	(35.41)	(62.48)	(60.84)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	0.09	(0.25)	0.25
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	76.92	21.02	9.65
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	1.03	(26.83)	(1.33)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่ม ขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	7.46	(16.18)	(7.21)
หนี้สินดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้น (ลด ลง) (ล้านบาท)	(0.30)	5.54	1.76
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	49.80	(79.18)	(57.73)
(จ่าย) คืนภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	(2.47)	(0.91)	(1.74)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	47.32	(80.09)	(59.47)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ ถาวร (ล้านบาท)	0.88	0.72	78.85
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	-	-	78.77

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ ถาวร (ล้านบาท)	(152.88)	(34.56)	(0.59)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	(2.68)	(30.75)	(0.03)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ (ล้านบาท)	(149.22)	(2.82)	(0.04)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัด การใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (ล้านบาท)	(0.13)	0.60	(5.27)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(152.13)	(33.24)	72.99
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญา เช่า (ล้านบาท)	(4.63)	(2.28)	(0.87)
เงินสดรับจากตราสารหนี้ที่ออก (ล้านบาท)	-	-	17.54
จ่ายดอกเบี้ย (ล้านบาท)	0.00	-	(50.34)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	107.53	(2.28)	(33.67)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	2.72	(115.61)	(20.15)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด (ล้านบาท)	146.29	149.01	33.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้น งวด (ล้านบาท)	149.01	33.40	13.25

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.93	0.68	0.65
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.25	0.06	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.08	-0.13	-0.07
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.89	0.34	-0.09
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	409.42	1,083.99	-4,273.16
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.73	1.67	-0.16
ระยะเวลาค่าชำระหนี้ (วัน)	97.98	219.18	-2,235.43
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	22.53	18.13	-31.11

	2566	2567	2568
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	-17.90	-202.08	-856.20
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	5.44	-62.21	42.12
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ)	-131.24	-75.76	-44.15
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	-30.89	-229.05	-551.46
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-0.04	-0.60	-1.53
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.90	3.27	7.19
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	-2.31	-4.61	-16.33
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	-9.06	-4.99	-4.13
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	-0.32	2.17	40.80
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	0.00	0.00	0.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	-0.04	-0.09	-7.72
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	-9.87	-22.43	-38.15
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.14	0.04	0.02

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อนายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 93 ถนนรัชดาภิเษก
แขวง/ตำบล : ดินแดง
เขต/อำเภอ : ดินแดง
จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์ : 10400
โทรศัพท์ : 02-009-9000
โทรสาร : 02-009-9991

บริษัทผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี : บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : เลขที่ 31632 ซอยสุขุมวิท 22
แขวง/ตำบล : แขวงคลองเตย
เขต/อำเภอ : เขตคลองเตย
จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์ : 10110
โทรศัพท์ : +66 2259 5300-2
โทรสาร : +66 2260 1553,+66 2259 8959

รายชื่อผู้สอบบัญชี : นาย วิโรจน์ สัจธรรมนกุล
เลขที่ใบอนุญาต : 5128

รายชื่อผู้สอบบัญชี : นาง สุวิมล กฤตยาเกียรติ
เลขที่ใบอนุญาต : 2982

รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว สมจินตนา พลศิริรัตน์
เลขที่ใบอนุญาต : 5599

รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว สุภาภรณ์ มั่งจิตร
เลขที่ใบอนุญาต : 8125

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : ไม่มี

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : มี

รายละเอียดข้อพิพาททางกฎหมาย

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
2565	<p>ข้อคดี</p> <p>ฝ่าฝืนต่อพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ เพิกถอนกลฉ้อฉล, เพิกถอนตัว แลกเงิน, เพิกถอนสัญญาจำนอง, เพิกถอนหนังสือรับสภาพหนี้, ละเมิด, เรียกค่าเสียหาย</p> <p>โจทก์</p> <p>บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>จำเลย</p> <p>สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กับพวกรวม 24 คน</p>	
	<p>ข้อพิพาทที่ 1</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงิน โดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้เป็นการละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง (ตามหมายเหตุข้อ 20.1) และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนอง (ตามหมายเหตุข้อ 11) จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดเชยค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ทั้งนี้จำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้อง อยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดี</p> <p>กรมสอบสวนคดีพิเศษให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 31.1</p> <p>เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง และต่อมาเมื่อบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลในคดีดังกล่าว ยกเว้นจำเลยผู้เป็นเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เนื่องจากบริษัทได้มีการตกลงสละสิทธิในการอุทธรณ์ตามเงื่อนไขของการปรับโครงสร้างหนี้</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
2564	<p>ข้อคดี</p> <p>ลูกบ้านในโครงการบ้านจัดสรร โครงการหนึ่ง ฟ้องร้องเรียกเงินชดเชยจากการไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย จำนวน 3 คดี</p> <p>โจทก์</p> <p>ลูกบ้านจำนวน 10 สัญญา ของโครงการจัดสรรโครงการหนึ่ง</p> <p>ลูกบ้านจำนวน 17 สัญญา ของโครงการจัดสรรโครงการหนึ่ง</p> <p>ลูกบ้านจำนวน 35 สัญญา ของโครงการจัดสรรโครงการหนึ่ง</p> <p>จำเลย</p> <p>บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p>	

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>ข้อพิพาทที่ 1</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>ในวันที่ 16 มิถุนายน 2564 บริษัทผู้ถูกลูกบ้านจำนวน 10 สัญญา ของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 932/2564 โดยศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องในเรื่องที่โจทก์ฟ้องร้องให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งสโมสร สระว่ายน้ำและพิตเนส ซึ่งถือว่าเป็นสาธารณูปโภคโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ โดยบริษัทได้จัดให้มีบริการลูกบ้านแล้ว แต่ในการขอจดทะเบียนโครงการดังกล่าวไม่ได้มีระบุถึงส่วนกลางที่จะต้องส่งมอบเป็นกรรมสิทธิ์นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ และต่อมาโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์และในวันที่ 18 ตุลาคม 2566 ผลของศาลอุทธรณ์ กลับคำสั่งศาลชั้นต้นและให้บริษัทชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 1.50 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15.00 ล้านบาท</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>อยู่ในกระบวนการขึ้นศาลฎีกา</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>ข้อพิพาทที่ 2</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>ในวันที่ 17 สิงหาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 17 สัญญาของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ 712/2566 โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นจำนวน 10 สัญญาที่ไม่เข้ากับ คดีข้อพิพาทที่ 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</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>อยู่ในกระบวนการชั้นศาลฎีกา</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>ข้อพิพาทที่ 3</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>ในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 35 สัญญา ฟ้องร้องคดีดำที่ ผบ1254/2566 เกี่ยวกับเรื่อง พ.ร.บ. คัมครองผู้บริโภค, ผิดสัญญา, เรียกค่าเสียหาย โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นรายสัญญา สัญญาละ 0.10 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3.50 ล้านบาท และดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันฟ้อง</p> <p>และต่อมาในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เพิ่มเติมรายละเอียด 50,000 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 1.75 ล้านบาท</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>อยู่ในกระบวนการชั้นศาลฎีกา</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
2561	<p>ชื่อคดี</p> <p>พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535, ร่วมกันปลอมเอกสารสิทธิ ใช้เอกสารสิทธิปลอม ร่วมกันปลอมตัวเงินและใช้ตัวเงินปลอม</p> <p>โจทก์</p> <p>พนักงานอัยการ สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีพิเศษ 1 สำนักงานอัยการสูงสุด</p> <p>บริษัท เค.ซี.พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (โจทก์ร่วม)</p> <p>จำเลย</p> <p>อดีตกรรมการ กับพวกรวม 7 คน</p>	
	<p>ข้อพิพาทที่ 1</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>บริษัทได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทและผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตัวแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยส่งหนังสือแจ้งร้องทุกข์ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้</p> <p>ฉบับที่ 1 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 เพื่อดำเนินคดีกับอดีตกรรมการจำนวน 2 คน และอดีตพนักงานจำนวน 1 คน</p> <p>ฉบับที่ 2 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 เพื่อดำเนินคดีกับอดีตกรรมการจำนวน 2 คน และบุคคลภายนอกอีก 2 คน</p> <p>ต่อมาบริษัทได้รับแจ้งผลการรับเรื่องจากกองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ว่าได้ดำเนินการรับเรื่องดังกล่าวข้างต้นไว้ดำเนินการสอบสวนเป็นคดีพิเศษที่ 151/2561 แล้วตามหนังสือแจ้งลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561</p> <p>กรมสอบสวนคดีพิเศษได้ทำการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานในคดีพิเศษดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว โดยอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษมีความเห็นควรสั่งฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย และพนักงานอัยการ สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีพิเศษ 1 ได้ดำเนินคดีกับผู้ต้องหาทั้ง 7 รายแล้ว ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการ 3 ราย ในคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.1891/2567 2) ได้ยื่นฟ้องอดีตกรรมการ 1 ราย ในคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.2074/2567 3) ได้ยื่นฟ้องอดีตพนักงานและผู้ต้องหาบุคคลภายนอก รวม 2 ราย ในคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.171/2568 และคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.713/2568 4) ได้ยื่นฟ้องผู้ต้องหาบุคคลภายนอก 1 ราย ในคดีอาญาหมายเลขดำที่ อ.1268/2568 <p>เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2568 ศาลให้รวมการพิจารณาคดีฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย ให้รวมเป็นคดีอาญาหมายเลขดำ ที่ อ.1891/2567 และบริษัทได้ยื่นคำร้องและศาลอนุญาตให้เข้าร่วมเป็นโจทก์</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>วันที่ 21 กรกฎาคม 2568 ศาลได้มีการตรวจพยานของโจทก์และจำเลยเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้กำหนดนัดสืบพยานโจทก์ และนัดสืบพยานจำเลยในเดือนพฤศจิกายน 2569</p>	

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	
2561	<p>ข้อคดี</p> <p>บริษัทได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อกองบังคับการปราบปราม ตามบันทึก คำร้องต่อกองบังคับการปราบปราม ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ให้ดำเนินการคดี อาญากับอดีตผ</p> <p>โจทก์</p> <p>บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ผู้กล่าวหา)</p> <p>จำเลย</p> <p>อดีตผู้บริหารของบริษัทกับพวก (ผู้ถูกกล่าวหา)</p>	

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>ข้อพิพาทที่ 1</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>คดีความที่ 1 คดีที่อดีตผู้บริหารกับพวกร่วมกันทุจริตในการซื้อที่ดินจำนวน 10 โฉนด และอีก 2 โฉนด รวมเป็นเนื้อที่ดิน จำนวน 48 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา ตำบลสามเรือน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในราคา 190.00 ล้านบาท</p> <p>ปัจจุบัน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ ได้ออกเลขเป็นคดีอาญาแล้วและอยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวน รายละเอียดดังนี้</p> <p>คดีความที่ 1 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 19/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความคืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่าคดีนี้สอบสวนเสร็จสิ้นแล้ว มีความเห็นควรสั่งฟ้อง อยู่ระหว่างเสนอสำนวนให้ผู้บังคับบัญชาลงนาม และจะดำเนินการส่งสำนวนไปยังพนักงานอัยการต่อไป</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ
	<p>ข้อพิพาทที่ 2</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>คดีความที่ 2 เดิมคดีนี้มีมติให้ชะลอการดำเนินคดี จนกว่าจะรวบรวมพยานหลักฐานได้ ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 มีมติอนุมัติให้ดำเนินคดีกับอดีตกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทได้รวบรวมพยานหลักฐานและแจ้งความร้องทุกข์กับอดีตผู้บริหาร(ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด) กับพวกร่วมกันทุจริตขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 281085, 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทขายให้กับบริษัท เคเจ แอสเซท จำกัดในราคาซื้อขาย จำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ได้รับชำระค่าซื้อขายที่ดิน จำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท อันเป็นการขายที่ดินต่ำกว่าราคาประเมินอย่างมีนัยสำคัญ และร่วมกันทุจริตเบียดบังเงินของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ด้วยการอนุมัติจัดทำสัญญานายหน้าอันเป็นเท็จ</p> <p>ปัจจุบัน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ ได้ออกเลขเป็นคดีอาญาแล้วและอยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวน รายละเอียดดังนี้</p> <p>คดีความที่ 2 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 16/2565 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความคืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่าคดีอยู่ระหว่างสอบสวน ได้สอบสวนพยานไปแล้ว และได้แจ้งข้อกล่าวหาผู้ต้องหาไปแล้ว และจะดำเนินการสอบสวนพยานเพิ่มเติมอีก 2 ปาก สรุปสำนวนทำความเห็น เสนอผู้บังคับบัญชาต่อไป</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>ข้อพิพาทที่ 3</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>คดีความที่ 3 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตมีมติรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3 ข) เลขที่ 21, 61, 169, 609, 639, 691, 704 และ 706 ตำบลหนองล่อง อำเภอบำชาง จังหวัดลำพูน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่รวม 120 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา มาตีใช้ชำระหนี้ ในจำนวนเงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัทโดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าว แต่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการได้</p> <p>ปัจจุบัน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ ได้ออกเลขเป็นคดีอาญาแล้วและอยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวน รายละเอียดดังนี้</p> <p>คดีความที่ 3 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความคืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่าคดีนี้การสอบสวนเสร็จสิ้นแล้ว มีความเห็นควรสั่งฟ้อง และได้ส่งสำนวนไปยังอัยการพิเศษฝ่ายคดีเศรษฐกิจและทรัพยากร 1 แล้ว เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2568</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

ปีเหตุการณ์	รายละเอียด	สถานะความคืบหน้า
	<p>ข้อพิพาทที่ 4</p> <p><u>ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ</u></p> <p>วันที่คาดว่าจะสิ้นสุด : ธ.ค. 2570</p> <p><u>อธิบายข้อพิพาท</u></p> <p>คดีความที่ 4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1614 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในราคา 26.00 ล้านบาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่มีการรับชำระราคาที่ดิน ครบตามสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่บริษัททำการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปและอดีตผู้บริหารของบริษัทในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26.00 ล้านบาท</p> <p>ปัจจุบัน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทาง เศรษฐกิจ ได้ออกเลขเป็นคดีอาญาแล้วและอยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวน รายละเอียดดังนี้</p> <p>คดีความที่ 4 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 20/2564 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2564</p> <p><u>ผลพิจารณาข้อพิพาท / ความคืบหน้าของข้อพิพาท</u></p> <p>เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความคืบหน้าการสอบสวนคดี อาญา ว่าคดีนี้อยู่ระหว่างสอบสวน ได้สอบสวนพยาน และได้แจ้งข้อกล่าวหาผู้ต้องหาไปแล้ว และจะดำเนินการสรุปสำนวนทำความเห็นเสนอผู้บังคับบัญชาต่อไป</p> <p><u>อธิบายเพิ่มเติม</u></p> <p>-</p>	อยู่ระหว่างดำเนินการ

5.4 ตลาดรอง

ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : ไม่มี

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและผู้บริหาร ในการส่งเสริมให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกิจการ และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องของทุกฝ่าย ด้วยการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ ซื่อสัตย์ สุจริต โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายเป็นสำคัญ

บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายกำกับดูแลกิจการโดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการบริหารงาน และการควบคุมภายใน ทั้งนี้ ได้มีการเผยแพร่ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ” ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ รับทราบและทำความเข้าใจ เพื่อให้สามารถนำไปใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายได้อย่างครบถ้วน เป็นมาตรฐานสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยสาระสำคัญทั้ง 5 หมวด ดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมทั้งพนักงานในบริษัทย่อย ได้ลงนามรับทราบการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ รวมถึงนโยบายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติ 8 ข้อ ดังต่อไปนี้อีกด้วย

1. ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการในฐานะผู้นำน้ององค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
2. กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
3. เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
4. สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
5. ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ
6. ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
7. รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
8. สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม : <https://www.kcproperty.co.th/%e0%b8%81%e0%b8%b2%e0%b8%a3%e0%b8%81%e0%b8%b3%e0%b8%81%e0%b8%9a%e0%b8%94%e0%b9%81%e0%b8%a5%e0%b8%81%e0%b8%88%e0%b8%81%e0%b8%b2%e0%b8%a3/>

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการของบริษัทในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นมีบทบาทสำคัญในการสร้างมูลค่าให้กิจการ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น ซึ่งโดยทั่วไปคณะกรรมการบริษัทจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้น หน้าที่หลักของคณะกรรมการจึงแบ่งเป็นสาม (3) ด้าน ดังนี้

1. กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท จะดำเนินงานไปในทิศทางที่เป็นประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
2. ติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ เพื่อตรวจสอบ ถ่วงดุล และดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการตามนโยบายที่กำหนดไว้

3. ปฏิบัติหน้าที่และรับผิดชอบในกรณีอื่น ๆ ตามที่กฎหมาย ขอบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด

องค์ประกอบ

- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการอย่างน้อยห้า (5) คน และคณะกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรและกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และกรรมการของบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการหนึ่งคนเป็นประธานกรรมการบริษัท และในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร จะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ รองประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่ตามข้อบังคับในกิจการซึ่งประธานกรรมการบริษัทมอบหมาย
- คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระมีบทบาทสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีกล่าวคือ ต้องสามารถแสดงความเห็นหรือรายงานได้อย่างเสรีตามภารกิจที่ได้มอบหมาย เช่น การทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการบรรษัทภิบาล และการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยไม่ต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือตำแหน่งหน้าที่ และไม่ตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใด รวมถึงไม่มีสถานการณ์ใดๆ ที่จะมาบีบบังคับให้ไม่สามารถแสดงความเห็นได้ตามที่พึงจะเป็น กรรมการอิสระของบริษัทต้องถือหุ้นในบริษัทไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการรายนั้นๆ ด้วย ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดขั้นต่ำไว้ไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยให้นับรวมการถือหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยทำหน้าที่ศึกษาและกลั่นกรองงานของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ : การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ, การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

เพื่อให้กระบวนการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ มีความโปร่งใส เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมาย ระยะยาวของบริษัท ระดับและองค์ประกอบของค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นมีความเหมาะสมและเพียงพอที่จะจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จึงได้กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

1. กระบวนการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น

การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้พิจารณาและกำหนดค่าตอบแทน และดำเนินการ ดังนี้

1.1 ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย เสนอต่อคณะกรรมการพิจารณาภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1.2 ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของกรรมการผู้จัดการ เสนอต่อคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ

2. ค่าตอบแทนและผลประโยชน์

กำหนดแนวทาง ดังนี้

2.1 ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย

(คณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร)

การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย คำนึงถึงภาระหน้าที่ของกรรมการ ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามหลัก Fiduciary Duty ความรับผิดชอบ ความทุ่มเท คุณค่าที่ได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมทั้งการจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติ เหมาะสมกับความจำเป็นของบริษัท โดยกำหนดองค์ประกอบของค่าตอบแทนกรรมการ

2.1.1 ค่าตอบแทนประจำ (Retainer Fee) จ่ายให้กับกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมคณะกรรมการหรือไม่ก็ตาม พิจารณากำหนดระดับของค่าตอบแทนโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรม
- ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจ
- ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการที่ต้องการสรรหา หรือภาวะความต้องการของบริษัทในขณะนั้น

2.1.2 ค่าเบี้ยประชุม (Attendance Fee) จ่ายให้กับกรรมการที่เข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้น แบ่งเป็น

- ค่าเบี้ยประชุมของประธานกรรมการ และประธานคณะกรรมการชุดย่อย
- ค่าเบี้ยประชุมของกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย

2.1.3 ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน (Incentive Fee) เป็นค่าตอบแทนพิเศษที่จ่ายให้กับกรรมการปีละครั้ง โดยพิจารณาจากมูลค่าที่สร้างให้กับผู้ถือหุ้น เช่น ผลกำไรของบริษัท หรือเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้น แต่ทั้งนี้จะไม่ทำให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทมุ่งเน้นที่ผลประโยชน์ระยะสั้น

2.1.4 ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น (ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน) โดยอาจพิจารณาเป็นจำนวนแน่นอนในอัตราคงที่ หรืออาจวางเป็นหลักเกณฑ์เฉพาะ และจะกำหนดไว้เป็นคราว ๆ หรือให้มีผลตลอดไปจนกว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีมติเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นก็ได้

2.2 ค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ

การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ เป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการอนุมัติ ซึ่งผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ประเภทและระดับของค่าตอบแทนทั้งที่เป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนจูงใจระยะยาวต้องสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการประเมินการปฏิบัติงาน

องค์ประกอบของค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

2.2.1 ค่าตอบแทนประจำ ได้แก่ เงินเดือน และค่าตอบแทนประจำอื่น ๆ ซึ่งการพิจารณากำหนดระดับค่าตอบแทนคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์
- แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมที่มีขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน
- ผลการประเมินการปฏิบัติงาน (กรณีพิจารณาเพิ่มค่าตอบแทน)

2.2.2 สวัสดิการรักษายาบาล เป็นไปตามสวัสดิการที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับ และคู่มือพนักงาน

2.2.3 ค่าตอบแทนตามผลการปฏิบัติงาน ได้แก่ โบนัส ค่าตอบแทนพิเศษอื่น ๆ พิจารณาจากผลการประเมินการปฏิบัติงาน ซึ่งต้องอยู่ภายใต้กรอบนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ

เพื่อให้กระบวนการดำเนินงานด้านการกำกับ ควบคุม และบริหารจัดการเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อติดตามผลประเมินการบรรลุตามวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายที่กำหนดไว้ บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จึงได้กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และ กรรมการผู้จัดการ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง เพื่อเป็นข้อมูลให้คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และ กรรมการผู้จัดการ ได้มีการพิจารณาทบทวนผลงาน ประเด็นปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และเพิ่มประสิทธิผลการทำงานของคณะกรรมการทั้งคณะและรายบุคคล

โดยมีกระบวนการและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงาน ดังนี้

1.การประเมินผลงานของคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ / คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหาร

1.1 หลักเกณฑ์

ประเมินผลการปฏิบัติงานปีละหนึ่ง (1) ครั้ง ทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล โดยกำหนดช่วงเวลาในการประเมินผลภายในเดือนมกราคมของแต่ละปี

1.2 แบบประเมินผล: (ตามเอกสารแนบ)

- แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ
- แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบรายคณะ
- แบบประเมินของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยรายบุคคล
- แบบประเมินของคณะกรรมการรายบุคคล (ประเมินท่านอื่น)

1.3 กระบวนการ

1. ฝ่ายเลขานุการบริษัท นำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการทุกคน ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล
2. คณะกรรมการ นำส่งแบบประเมินกลับมายังฝ่ายเลขานุการบริษัทเพื่อรวบรวมและสรุปผลการประเมิน รายงานให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบในการประชุมคณะกรรมการครั้งแรกของปี

1.4 เกณฑ์ในการให้คะแนนและสรุปผลการประเมิน

เกณฑ์ในการให้คะแนน แบ่งเป็น 5 ระดับ ดังนี้

ระดับ	คะแนน	เกณฑ์ที่ได้
1	85-100	ระดับดีมาก
2	75-85	ระดับดี
3	65-75	ค่อนข้างดี
4	50-65	พอใช้
5	ต่ำกว่า 50	ควรปรับปรุงและพิจารณาโดยเร่งด่วน

2.การประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

2.1 หลักเกณฑ์

ประเมินผลการปฏิบัติงานปีละ 1 ครั้ง โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ภายในระยะของการประเมินผลพนักงานบริษัทประจำปี

2.2 แบบประเมินผล : แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ (ตามเอกสารแนบ)

- ความเป็นผู้นำ
- การกำหนดกลยุทธ์
- การปฏิบัติตามกลยุทธ์
- การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน
- ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
- ความสัมพันธ์กับภายนอก
- การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
- การสืบทอดตำแหน่ง
- ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
- คุณลักษณะส่วนตัว

2.3 กระบวนการ

1. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน พิจารณากำหนดเกณฑ์คะแนนในการประเมินผลในแต่ละหัวข้อหลักตามแบบประเมินผล และร่วมกันประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
2. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รายงานผลการประเมินเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ให้ความสำคัญของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยตระหนักดีว่า การสนับสนุนของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียจะช่วยสร้างความยั่งยืนและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียและคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัทฯ รวมถึงการคุ้มครอง และรักษาสีทธิของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ อย่างยุติธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย โดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ควบคู่ไปกับการมีบทบาทและความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีนโยบายและแนวทางการดำเนินการที่ชัดเจนในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย และบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความอิสระ พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่บริษัทกำหนดไว้ โดยสามารถสรุปความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้องได้ดังนี้

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : มี

และผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ : ผู้ถือหุ้น, พนักงาน, ลูกค้า, คู่แข่งทางการค้า, คู่ค้า, เจ้าหนี้, หน่วย
เสีย งานราชการหรือภาครัฐ, ชุมชนและสังคม

ผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการมุ่งที่จะดำเนินงานเพื่อให้เกิดผลประโยชน์ในระยะยาวสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น ด้วยการจัดการเพื่อสร้างความเติบโตและสามารถทำกำไรอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการบริหารจัดการอย่างมีคุณภาพ การควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ ระบบตรวจสอบ และการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสในเวลาอันสมควรและพยายามอย่างดีที่สุดที่จะปกป้องทรัพย์สินและชื่อเสียงของบริษัท

พนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานเป็นบุคลากรที่สำคัญของบริษัทฯ จึงได้จ้างพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์มาร่วมงาน และดูแลให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เช่น การประกันสุขภาพและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ นอกจากนี้บริษัทยังสนับสนุนและส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสเรียนรู้ และเพิ่มเติ่มทักษะความรู้ใหม่ ๆ เพื่อความก้าวหน้าในการหน้าที่การงาน

ลูกค้า

บริษัทตระหนักดีว่าลูกค้ามีความสำคัญต่อความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทจึงมุ่งที่จะสร้างความพอใจให้แก่ ลูกค้าด้วยการให้บริการที่มีคุณภาพสูง ซึ่งตอบสนองความต้องการและความคาดหวังของลูกค้าอย่างยุติธรรมและอย่างมีอาชีพ บริษัทจึงทุ่มเททั้งฝีมือและประสบการณ์และให้ความเอาใจใส่แก่ลูกค้าเป็นอย่างดี

คู่แข่งทางการค้า

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโดยประสงคจะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าดังนี้

- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่เสรีและเป็นธรรม
- ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม
- ไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า
- ไม่กล่าวร้ายหรือมุ่งทำลายชื่อเสียงแก่คู่แข่งทางการค้า

คู่ค้า

บริษัทได้ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อคู่ค้าและคู่สัญญาซึ่งถือเป็นหุ้นส่วนและปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่ง ด้วยความสุจริตและคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

- ยึดหลักการปฏิบัติที่เสมอภาคและการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกันเป็นธรรมต่อคู่ค้าทุกราย
- พัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและคู่สัญญา ที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงินและมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้รับทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อหรือจัดหา เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น
- ปฏิบัติต่อผู้รับเหมาเสมือนหุ้นส่วนร่วมธุรกิจ โดยให้การสนับสนุน ส่งเสริม และร่วมกันพิจารณาปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น เพื่อให้สามารถแก้ปัญหาได้อย่างถูกต้องเหมาะสม อันจะนำไปสู่การสร้างสรรคผลงานที่มีคุณภาพ

เจ้าหนี้

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัย เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหนี้ โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาหรือที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันได้ บริษัทฯ จะแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบล่วงหน้าโดยเร็วเพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหานี้ บริษัทจะปฏิบัติตามเจ้าหนี้ด้วยความรับผิดชอบ เป็นธรรม ยึดถือการปฏิบัติที่ดีตามเงื่อนไขข้อกำหนดของสัญญา เงื่อนไขคู่ประกัน การบริหารเงินทุนและการชำระหนี้ กำหนดเวลา รวมถึงพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงที่จะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหายและจะรายงานฐานะทางการเงินแก่เจ้าหนี้ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

หน่วยงานราชการหรือภาครัฐ

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งในส่วนงานของภาครัฐโดยเฉพาะการทำธุรกรรม บริษัทหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐหรือพนักงานของรัฐดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันในพื้นที่

เหมาะสมและสามารถทำได้ และตระหนักอยู่เสมอว่ากฎหมาย กฎเกณฑ์หรือข้อบังคับในหน่วยงานภาครัฐต่าง ๆ อาจมีเงื่อนไขขึ้น ตอน หรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกัน และบริษัทพึงรับรู้และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

ชุมชนและสังคม

บริษัทมุ่งที่จะปฏิบัติต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมด้วยมาตรฐานที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสนใจกับประเด็นต่าง ๆ ที่กระทบต่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวม และเข้าร่วมในกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง เช่น งานวันตรวจสุขภาพ งานวันครอบครัว การจัดการแข่งขันกีฬาภายในโครงการ การจัดกิจกรรมลดโลกร้อน โดยแจกถุงผ้า และให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกต้นไม้ และงานตามเทศกาลต่าง ๆ ให้กับชุมชนในโครงการของบริษัท

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจและการบริหารงานอย่างมีคุณธรรมจริยธรรม เพื่อให้มีกรอบที่ชัดเจนในการนำนโยบายดังกล่าวมาสู่การปฏิบัติ บริษัทจึงได้จัดทำคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ (Code of Conduct) สำหรับผู้บริหารและพนักงานของบริษัทขึ้น เพื่อยึดเป็นแนวทางในการทำงานอย่างมีมาตรฐาน รวมทั้งมีความซื่อสัตย์สุจริต และมีคุณธรรมจริยธรรมควบคู่กันไป

โดยบริษัทยึดมั่นตามหลักการดังต่อไปนี้

1. หลักนิติธรรมและระเบียบข้อบังคับของทางราชการ
2. ตั้งมั่นในหลักคุณธรรมจริยธรรม
3. มุ่งมั่นพัฒนาองค์กรเพื่อความยั่งยืน
4. ให้ความสำคัญต่อลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย
5. เคารพหลักสิทธิมนุษยชนและมีความรับผิดชอบต่อสังคม
6. ไม่เกี่ยวข้องกับการเมือง
- 7.ต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : www.kcproperty.co.th/การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน, การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน, การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ, การใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สิน

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การกระทำใดๆ ของบริษัทจะยึดถือประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และจะไม่เกี่ยวข้องในกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

- พนักงานทุกระดับของบริษัท ต้องตัดสินใจเกี่ยวกับการดำเนินงานทางธุรกิจของบริษัท เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท
- การกระทำและการตัดสินใจใด ๆ ของพนักงานทุกระดับ จะต้องปราศจากอิทธิพลของความต้องการส่วนตัว หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงานนั้น ๆ ไม่ว่าโดยสายเลือด หรือของบุคคลอื่นที่รู้จักส่วนตัวเป็นการเฉพาะ และใช้ราคาที่ยุติธรรม เหมาะสม เสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก เมื่อต้องตัดสินใจหรืออนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้รายงานผู้บังคับบัญชา หรือผู้มีส่วนร่วมในการอนุมัติ และให้ถอนตัวจากการมีส่วนร่วมในรายการนั้น ๆ
- พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทในการติดต่อกับลูกค้าและบุคคลอื่นใด
- การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์การหรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง
- ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัท และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัทเพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลการเงิน ข้อมูลการปฏิบัติงาน ข้อมูลธุรกิจ แผนงานในอนาคตของบริษัทและอื่น ๆ
- ในกรณีที่พนักงานหรือบุคคลในครอบครัวเข้าไปมีส่วนร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใด ๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัท จะต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- หลีกเลี่ยงการเข้าไปเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทหรือก่อการผูกพันทางการเงินในรูปแบบใด ๆ กับผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัท หรือพนักงานของบริษัทเอง
- ห้ามพนักงานจ่ายเงินหรือทรัพย์สินของบริษัทแก่ผู้ใด โดยไม่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
- พนักงานทุกคนต้องอุทิศตนและเวลาให้แก่กิจการของบริษัทอย่างเต็มที่ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องทำงานอื่นเพื่อเพิ่มพูนรายได้หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเวลาทำงาน งานนั้นต้อง
 - ไม่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน

- ไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท
- ไม่ประกอบกิจการที่เป็นการแข่งขัน หรือมีลักษณะเดียวกันกับบริษัท
- ไม่มีผลเสียถึงชื่อเสียงหรือกิจการของบริษัท
- ไม่เป็นการนำความลับของบริษัทไปใช้
- ไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่องานในหน้าที่ของตน

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทมีการบริหารกิจการบนพื้นฐานความโปร่งใส มีจริยธรรม ยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันและต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบ ต่อต้านการให้หรือรับสินบนกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือภาคเอกชน โดยบริษัทได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้มีการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบ กระบวนการทำงานและสายการบังคับบัญชาในแต่ละหน่วยงานให้มีความชัดเจน เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจและมีความรัดกุมในการตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

บริษัทจึงได้จัดทำนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ขึ้น เพื่อให้บุคลากรของบริษัทใช้เป็นกรอบในการปฏิบัติงานโดยทั่วกัน เพื่อส่งเสริมให้เกิดการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

1.วัตถุประสงค์

นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้บุคลากรของบริษัทใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อส่งเสริมให้เกิดการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส

2.ขอบเขตการใช้งาน

นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ มีผลบังคับใช้แก่คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย รวมถึงคู่ค้า ผู้ให้บริการ และผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท

3.คำนิยามศัพท์

บริษัท	หมายถึง บริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
การทุจริต	หมายถึง การกระทำโดยเจตนาเพื่อแสวงหาประโยชน์ที่มิควรได้สำหรับตนเองหรือผู้อื่น และรวมถึง และการประพฤติมิชอบ การยกยอกทรัพย์สิน การทุจริตในการรายงาน
การประพฤติมิชอบ	หมายถึง การใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบกระทำการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งประโยชน์ที่มิควรได้ ทั้งแก่องค์กร ตนเอง และ/หรือผู้อื่น ทั้งนี้ การประพฤติมิชอบ ครอบคลุมถึงการให้ และ/หรือ รับสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใด ๆ โดยการเสนอให้สัญญา ให้คำมั่น เรียกร้องให้หรือรับซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่ถูกต้องแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ หน่วยงานของรัฐ หน่วยงานเอกชน หรือผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ หรือเพื่อให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ทางธุรกิจที่ไม่ถูกต้อง
การยกยอกทรัพย์สิน	หมายถึง การยกยอกทรัพย์สินอันเป็นความผิดตามกฎหมายและรวมถึง การกระทำใด ๆ ก็ตามที่นำไปสู่การครอบครองทรัพย์สินของบริษัท อย่างไม่ถูกต้องหรือเป็นเหตุให้บริษัทสูญเสียทรัพย์สิน โอกาส หรือผลประโยชน์ใด โดยมีเจตนาที่จะหาประโยชน์ต่อตนเอง และผู้อื่น โดยครอบคลุมทรัพย์สินที่เป็นเงินสดและไม่เป็นเงินสด
การทุจริตในการรายงาน	หมายถึง การปรับปรุงแก้ไขรายงานต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นรายงานทางการเงิน เช่น งบการเงิน บันทึกทางการเงิน หรือรายงานที่ไม่ใช่ทางการเงิน เพื่อปิดบังการยกยอกทรัพย์สินหรือการกระทำที่ไม่เหมาะสม เพื่อหาประโยชน์ต่อตนเอง และ/หรือ ผู้อื่น และส่งผลให้รายงานของบริษัทไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง

4. บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ

- **คณะกรรมการบริษัท** มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบของบริษัทในภาพรวม ตลอดจนกำหนดและอนุมัตินโยบายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ รวมทั้งเป็นผู้ที่แสดงถึงความมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบเพื่อแสดงจุดยืนให้แก่บุคลากรของบริษัท พันธมิตรทางธุรกิจ และสาธารณชน รับทราบ
- **คณะกรรมการตรวจสอบ** มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลระบบการควบคุมภายใน ระบบบัญชีและรายงานทางการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการต่าง ๆ มีการกำหนดการควบคุมภายในอย่างเหมาะสมและมีการนำไปปฏิบัติอย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการควบคุมภายในที่คำนึงถึงความเสี่ยงในการเกิดการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ
- **คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง** มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการประเมินความเสี่ยงที่สำคัญ ซึ่งอาจจะเกี่ยวข้องกับการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบที่เกิดขึ้นต่อบริษัท รวมถึงให้ข้อเสนอแนะ วิธีการควบคุมหรือแนวทางป้องกันความเสี่ยงนั้น ๆ พร้อมทั้งให้มีการติดตามประเมินผลเพื่อให้เกิดการปรับปรุงแผนการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดระดับความเสี่ยงลงให้อยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- **กรรมการผู้จัดการ** มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ จัดให้มีการสื่อสารและฝึกอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแก่บุคลากรของบริษัทในทุกระดับ เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรของบริษัท มีความรู้ความเข้าใจอย่างเพียงพอ และสามารถนำนโยบายและแนวปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย
- **บุคลากรทุกคนของบริษัท** มีหน้าที่ต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติของบริษัทที่เกี่ยวข้อง กรณีมีข้อสงสัยหรือพบการฝ่าฝืนระเบียบบริษัท จะต้องรายงานต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือผ่านทางช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่บริษัทกำหนดไว้

5. นโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ

5.1 บริษัทมีนโยบายต่อต้านการกระทำที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบทุกรูปแบบ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยสนับสนุนและส่งเสริมให้บุคลากรทุกระดับเห็นความสำคัญและมีจิตสำนึกในการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ

5.2 คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทต้องปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างในการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบและมีหน้าที่ในการให้การส่งเสริมและสนับสนุนนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ เพื่อสื่อสารไปยังพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของนโยบายและมาตรการต่าง ๆ เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

5.3 ห้ามมิให้คณะกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ดำเนินการหรือยอมรับการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบในทุกรูปแบบทั้งทางตรงหรือทางอ้อม โดยครอบคลุมถึงทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบนี้อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย

5.4 ผู้บริหารต้องจัดทำแนวทางปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบฉบับนี้ ซึ่งครอบคลุมการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- การประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบและจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่คำนึงถึงความเสี่ยงด้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ โดยเฉพาะในกระบวนการตลาดและการขาย กระบวนการจัดซื้อและการจัดทำสัญญา กระบวนการทรัพยากรบุคคล การจัดเก็บและบันทึกข้อมูล การเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายบางประเภทที่มีโอกาสเสี่ยงต่อการเกิดการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ (เช่น การเบิกจ่ายการบริจาคม การสนับสนุน การเลี้ยงรับรอง หรือการให้ของขวัญ เป็นต้น) ตลอดจนกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อหน่วยงานราชการต่าง ๆ
- จัดทำนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติงานถือปฏิบัติ อันเป็นการป้องกันความเสี่ยงด้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบจากการดำเนินงาน
- ดำเนินการสื่อสารถึงนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบให้แก่บุคลากรของบริษัท ตลอดจนบุคคลภายนอกรับทราบอย่างสม่ำเสมอ
- กำหนดให้มีการตรวจสอบกระบวนการดำเนินงานภายใน เพื่อให้มั่นใจถึงประสิทธิภาพและประสิทธิผลของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตลอดจนการกำหนดขั้นตอนการรายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ
- กำหนดช่องทางที่ปลอดภัยในการแจ้งเบาะแส ตลอดจนช่องทางการขอคำแนะนำ ในกรณีที่เกิดการทุจริตและการประพฤติดีมิชอบ

5.5 บุคลากรของบริษัทต้องไม่ละเลยหรือเพิกเฉยที่จะแจ้งการกระทำที่เข้าข่ายทุจริตและการประพฤติดีมิชอบผ่านช่องทางที่บริษัทกำหนด โดยบริษัทจะให้ความคุ้มครองแก่ผู้แจ้งการกระทำดังกล่าว

5.6 บริษัทจะให้ความสำคัญและเป็นธรรมและให้ความคุ้มครองแก่บุคลากรของบริษัทที่ปฏิเสธการกระทำทุจริตและการประพฤติมิชอบ โดยจะไม่ลงโทษหรือให้ผลทางลบต่อพนักงานที่ปฏิเสธการทุจริตและการประพฤติมิชอบ แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ

6.การทบทวน

บริษัทจะทำการทบทวนนโยบายนี้ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือกรณีที่กฎหมายมีการเปลี่ยนแปลง

7.บทลงโทษ

การกระทำใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนนโยบายต่อต้านการทุจริตและการประพฤติมิชอบฉบับนี้ จนเป็นเหตุให้เกิดความผิดตามกฎหมาย และ/หรือ ความเสียหายอื่น ผู้นั้นต้องรับโทษทางวินัยตามระเบียบของบริษัทและต้องรับโทษทางกฎหมายตามความผิดที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ หากความผิดดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท และ/หรือ บุคคลอื่นใด บริษัทอาจพิจารณาดำเนินคดีตามกฎหมายเพิ่มเติมต่อไป

การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

1.วัตถุประสงค์

เพื่อสนับสนุนให้พนักงาน หรือลูกค้า หรือบุคคลภายนอกทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ นโยบาย และข้อบังคับ รวมเพื่อให้บุคคลดังกล่าวสามารถรายงานการกระทำใด ๆ ที่เชื่อได้ว่าอาจขัดแย้งต่อข้อกำหนดของกฎหมาย และมาตรฐานการให้ข้อมูล

2.ขอบเขตของการแจ้งเบาะแส

1. พฤติกรรมที่น่าสงสัยเกี่ยวกับการกระทำที่ผิดกฎหมายรวมถึงการคอร์รัปชัน และการติดสินบน
2. การฝ่าฝืนนโยบายบริษัท
3. การดำเนินธุรกิจที่เป็นการฝ่าฝืนกฎระเบียบภายในของบริษัท หรือข้อบังคับของทางการ
4. พฤติกรรมที่น่าสงสัยเกี่ยวกับสาระสำคัญทางบัญชีหรือการตรวจสอบ
5. การกระทำใด ๆ ที่ผิดไปจากจริยธรรม หรือความยุติธรรมทางสังคม

3.แนวทางปฏิบัติ

1.) พนักงาน หรือลูกค้า หรือบุคคลภายนอก (ผู้แจ้งเบาะแส) หากพบเหตุการณ์ที่พิจารณาได้ว่าเข้าข่ายตามข้อมูลข้างต้น สามารถยื่นเรื่องแจ้งพร้อมแนบข้อมูลที่นำเชื่อถือโดยระบุรายละเอียดอย่างเพียงพอ เพื่อให้สามารถดำเนินการสอบสวน ผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าวต้องเขียนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจะแสดงตัวตน หรือไม่แสดงตัวตน ก็ได้ และส่งไปยังประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการบริษัท ได้ 2 ช่องทาง ดังต่อไปนี้

ทางไปรษณีย์

- ประธานกรรมการบริษัท และ/หรือ ประธานกรรมการตรวจสอบ
ที่อยู่ บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
1500/2 ชั้น 2 ซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว แขวง/เขต วังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310

- ทางเว็บไซต์ของบริษัท (www.kcproperty.co.th)
ผ่านทาง www.kcproperty.co.th โดยการกรอกข้อมูลลงในแบบฟอร์มที่กำหนดให้
ในหัวข้อ “รับเรื่องร้องเรียนบริษัท” (Receiving a complaint)

2.) บริษัทจะดำเนินการอย่างยุติธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หากเป็นพนักงาน บริษัทจะไม่มีการปรับเปลี่ยนตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบ สถานที่ทำงาน พักงาน ชมเชย คุกคาม เลิกจ้าง หรือการกระทำอื่นใดที่เป็นการไม่ยุติธรรม ต่อผู้แจ้งเบาะแส และหากเป็นลูกค้าหรือบุคคลภายนอก บริษัทจะพิจารณาด้วยความโปร่งใสโดยปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมและเสมอภาคเพื่อให้ผู้แจ้งเบาะแสไว้วางใจ และเชื่อมั่นในกระบวนการตรวจสอบที่เป็นธรรม

3.) ผู้แจ้งเบาะแสที่ไม่ได้มีเจตนาสุจริตในการรายงาน และ/หรือต่อมาพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำที่ตั้งใจให้เกิดความเสียหาย หรือรายงานไม่ถูกต้อง หากเป็นพนักงานจะต้องได้รับโทษทางวินัยตามข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท หากเป็นลูกค้าหรือบุคคลภายนอก ซึ่งทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย บริษัทจะพิจารณาดำเนินคดีตามกฎหมาย

4.) บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลเกี่ยวกับการรายงานไว้เป็นความลับ เช่น ชื่อผู้แจ้งเบาะแส หรือเนื้อหาสาระ ของเรื่องที่รายงาน ยกเว้นแต่มีการขอข้อมูลเพิ่มเติม หรือมีการร้องขอตามกฎหมาย แต่อย่างไรก็ตาม บริษัท จะแจ้งให้ผู้แจ้งเบาะแสรับทราบก่อนที่จะเปิดเผยข้อมูล

5.) ผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าวจะพิจารณาเรื่องที่แจ้งว่าจำเป็นต้องสอบสวนหรือไม่ โดยคำนึงถึงหลักความยุติธรรม และสุจริต และหากมีการสอบสวนจะแจ้งให้ผู้แจ้งทราบ เว้นแต่เป็นกรณีการแจ้งเบาะแสโดยไม่แสดงตัวตน

- 6.) ในกรณีที่ผู้รับจ้างเบาะแสเห็นควรให้มีการสอบสวน ให้จัดให้มีคณะทำงานสอบสวนโดยกำหนดให้ตัวแทนจากคณะกรรมการตรวจสอบ 1 คน ทำหน้าที่ประธานกรรมการตรวจสอบ และให้ผู้ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการและผู้จัดการในสายงานต่าง ๆ ของบริษัทตามโครงสร้างผังองค์กร ที่ไม่ได้มีส่วนได้เสียในเรื่องที่จะทำการสอบสวนเข้าเป็นคณะทำงานสอบสวนตามที่ประธานคณะทำงานสอบสวนเห็นสมควรแล้วแต่กรณี
- 7.) คณะทำงานจะแจ้งผลการสอบสวนให้กับผู้จ้างเบาะแสทราบ เว้นแต่เป็นกรณีการแจ้งเบาะแสโดยไม่แสดงตัวตน
- 8.) ในกรณีที่ ผลการสอบสวนได้รับการยืนยันว่าเป็นความจริง บริษัทจะกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันและแก้ไขให้ทันทั่วทั้งที่ และหากจำเป็น บริษัทจะดำเนินการลงโทษกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือดำเนินการรายงานให้หน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้องรับทราบ
- 9.) ข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับจากผู้จ้างเบาะแส และหลักฐานอื่น/สิ่งที่ตรวจพบ/ผลการสอบสวน จะเก็บไว้เป็นเอกสารความลับที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ

1. การรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สินหรือ ประโยชน์อื่นใด

● การให้และรับสินบน

- ห้ามมิให้ผู้บริหารและพนักงาน เรียก หรือรับประโยชน์หรือทรัพย์สินใดที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ในทางที่มีขอบ หรืออาจทำให้บริษัท เสียประโยชน์อันชอบธรรม
- พนักงานพึงละเว้นการเสนอ หรือให้ประโยชน์ หรือทรัพย์สินใดแก่บุคคลภายนอก เพื่อจงใจให้ผู้นั้นกระทำ หรือละเว้นการกระทำที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน

● ของขวัญหรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ

- พนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้หรือรับสิ่งของหรือประโยชน์ใดๆ จากคู่ค้าหรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่ในเทศกาลหรือประเพณีนิยมในมูลค่าที่เหมาะสม ซึ่งผู้รับพึงพิจารณาและปรึกษาผู้บังคับบัญชาต้นสังกัดเพื่อขอคำแนะนำตามความเหมาะสม
- ไม่รับหรือให้ของขวัญ ของที่ระลึกเป็นเงินสด เช็ก พันธบัตร หุ้น ทองคำ อัญมณี อสังหาริมทรัพย์หรือสิ่งของในทำนองเดียวกัน
- ของขวัญหรือของที่ระลึกที่มีมูลค่าที่เหมาะสมในโอกาสอันสมควร เช่น การให้ปฏิทินสมุดไดอารีเครื่องเขียนที่มีลักษณะเป็นของชำร่วยในวันขึ้นปีใหม่ ถือเป็นกรณีที่สามารถยอมรับได้
- หากพนักงานได้รับของขวัญ ของชำร่วย กระเช้าของขวัญ และ/หรือสิ่งของอื่นใดที่พิจารณาว่ามีมูลค่าเกินกว่า 3,000 บาท (สามพันบาท) ให้แจ้งผู้บังคับบัญชาต้นสังกัดทราบและส่งคืนหรือพิจารณาดำเนินการส่งมอบคณะกรรมการจัดสรรของขวัญ ยกเว้นของที่นำเสียได้หรือมีอายุจำกัด
- พนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้หรือรับการเลี้ยงรับรองในลักษณะที่เกินกว่าเหตุความสัมพันธ์ปกติจากบุคคลอื่นที่มีธุรกิจเกี่ยวข้องกับงานของบริษัทฯ

การใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สิน

บริษัทบริหารงานยึดถือแนวปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้ความสำคัญกับการดูแลการใช้ข้อมูลภายในให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล ความซื่อสัตย์สุจริตในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อให้แน่ใจว่านักลงทุนในหลักทรัพ์ของบริษัท ได้รับสารสนเทศที่เชื่อถือได้อย่างเท่าเทียมและทันทั่วทั้งที่ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.นโยบายการเก็บรักษาความลับ การเก็บรักษาข้อมูลและการใช้ข้อมูลภายใน

บุคลากรทุกระดับขององค์กรมีหน้าที่ต้องทราบถึงขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล เพื่อปกป้องข้อมูลอันเป็นความลับและปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลดังกล่าว เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลที่เป็นความลับให้หมายถึงข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลสาธารณะ หรือข้อมูลที่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณชนหรือตกอยู่ในมือคู่แข่งแล้วย่อมก่อให้เกิดผลกระทบร้ายแรงต่อบริษัท รวมทั้งข้อมูลที่คู่ค้าให้ไว้แก่บริษัททุกประเภท

1. บริษัทมีการกำหนดชั้นความลับของข้อมูลและการปฏิบัติเพื่อรักษาความลับ โดยเอกสารสำคัญและข้อมูลที่เป็นความลับจะต้องได้รับการดูแลด้วยวิธีการเฉพาะที่กำหนดไว้ในแต่ละระดับ แต่ละชนิด หรือประเภทของข้อมูล ซึ่งข้อมูลเหล่านี้ อาจแบ่งลำดับชั้นความลับเป็นหลายลำดับตามความสำคัญ ได้แก่ ข้อมูลที่เปิดเผยได้ ข้อมูลปกปิด ข้อมูลลับ ข้อมูลลับมาก ทั้งนี้ การใช้ข้อมูลภายในร่วมกันต้องอยู่ในกรอบของหน้าที่และความรับผิดชอบที่ตนได้รับมอบหมายเท่านั้น
2. บริษัทต้องรักษาและปกปิดข้อมูลลูกค้า และข้อมูลทางการค้าไว้เป็นความลับ ต้องไม่เปิดเผยความลับของลูกค้าต่อพนักงานของบริษัท และบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นข้อบังคับโดยกฎหมายให้เปิดเผย โดยเป็นการเปิดเผยเพื่อวัตถุประสงค์ทางการฟ้องร้องคดีหรือคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้มีการเปิดเผย

3. ในการว่าจ้างบุคคลที่เคยทำงานกับคู่แข่งทางธุรกิจหรือรัฐบาลมาก่อน บริษัทต้องค้นหาและศึกษาข้อตกลงการรักษาความลับที่บุคคลนั้นเคยทำไว้กับคู่แข่งทางธุรกิจหรือรัฐบาลมาก่อนบริษัท และต้องไม่กระทำการใดเพื่อให้บุคคลนั้นกระทำการอันเป็นการผิดข้อตกลงกับคู่แข่งทางธุรกิจ หรือรัฐบาล อันจะก่อให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดีตามมา
4. การเปิดเผยข้อมูลความลับต่อสาธารณชนต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริษัทอาจจะเป็นผู้ตอบเอง ในกรณีที่ข้อมูลมีนัยสำคัญมาก หรืออาจมอบหมายให้รับผิดชอบเป็นผู้ให้ข้อมูลแก่สาธารณะ
5. บุคลากรของบริษัท จะไม่ตอบคำถามหรือแสดงความคิดเห็นแก่บุคคลภายนอกอื่นใด เว้นแต่จะมีหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้ตอบคำถามเหล่านั้น หากไม่มีหน้าที่หรือได้รับมอบหมาย บุคลากรจะปฏิเสธการแสดงความเห็นต่าง ๆ ด้วยความสุภาพ

2.การรักษาความปลอดภัยระบบคอมพิวเตอร์และข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การปฏิบัติตามนโยบายเป็นไปด้วยความเรียบร้อย บริษัทมีมาตรการป้องกันความปลอดภัยระบบคอมพิวเตอร์และข้อมูลสารสนเทศดังต่อไปนี้

1. จำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ โดยให้รู้ได้เฉพาะผู้บริหารระดับสูงเท่าที่จะทำได้ และเปิดเผยต่อพนักงานของบริษัทตามความจำเป็นเพียงเท่าที่ต้องทราบเท่านั้นและแจ้งให้พนักงานทราบว่า เป็นสารสนเทศที่เป็นความลับและมีข้อจำกัดในการนำไปใช้
2. จัดระบบรักษาความปลอดภัยในที่ทำงานเพื่อป้องกันการเข้าถึงและการใช้แฟ้มข้อมูลและเอกสารลับ
3. เจ้าของข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามขั้นตอนการรักษาความปลอดภัยโดยเคร่งครัด
4. บริษัทจะมีนโยบายการใช้งานระบบคอมพิวเตอร์และระบบข้อมูลสารสนเทศและมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่ตลอดเวลาตามการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นไม่ว่าจะเป็นจากกฎหมายและข้อบังคับต่าง ๆ ของหน่วยงานที่กำกับดูแล รวมถึงการเปลี่ยนแปลงจากกระแสการใช้เทคโนโลยี เช่น social media ที่เปลี่ยนไปและการพัฒนาเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในบริษัทเอง
5. บริษัทมีระบบควบคุมต่าง ๆ ตามมาตรฐานสากล เช่น กำหนดชื่อผู้ใช้งานและรหัสส่วนตัวในการเข้าระบบต่าง ๆ ของบริษัท ตามบทบาทและหน้าที่ในการใช้งานระบบต่าง ๆ และขอบเขตในการปฏิบัติที่เชื่อมโยงถึงอำนาจในการอนุมัติ ที่สอดคล้องกับการทำงานต่าง ๆ ของบุคคลนั้นในบริษัท

3.มาตรการลงโทษ

มาตรการลงโทษหากมีการกระทำฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติงานด้านดังกล่าวข้างต้น บริษัทจะดำเนินการทางวินัยเพื่อพิจารณาโทษตามสมควรแก่กรณี ได้แก่ ตักเตือนด้วยวาจา ตักเตือนด้วยหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงาน เลิกจ้างและดำเนินคดีในกรณีที่มีการกระทำผิดกฎหมาย

การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตาม : มี

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม และยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดจรรยาบรรณธุรกิจเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างถูกต้อง เหมาะสม และสอดคล้องกับกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมีการสื่อสารและส่งเสริมความเข้าใจเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้บุคลากรสามารถนำไปปรับใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในความซื่อสัตย์สุจริต การไม่ทุจริตคอร์รัปชัน การไม่เอารัดเอาเปรียบผู้มีส่วนได้เสีย และการปฏิบัติต่อลูกค้า ลูกจ้าง และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistleblowing) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับการกระทำที่อาจไม่เหมาะสม หรือฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ โดยบริษัทให้ความคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสและดำเนินการตรวจสอบอย่างเป็นธรรม โปร่งใส และเป็นกลาง

ผลการดำเนินงานในปี 2568

- มีการสื่อสารและเผยแพร่จรรยาบรรณธุรกิจให้แก่พนักงานผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง เช่น อีเมล และสื่อสารภายในองค์กร
- ส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติงานตามหลักจรรยาบรรณธุรกิจ และตระหนักถึงการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- เปิดช่องทางการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียน เพื่อรับฟังข้อเสนอแนะและตรวจสอบการกระทำที่อาจไม่สอดคล้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ

การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : ไม่มี

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ แนวปฏิบัติการ : มี

กำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ : ไม่มี

เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทและกฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติดังกล่าวเป็นประจำทุกปี โดยกำหนดให้มีการทบทวนในช่วงต้นปี คือเดือนมกราคม เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายและแนวปฏิบัติของบริษัทมีความเหมาะสม ทันสมัย และสามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการทบทวนเรียบร้อยแล้ว และไม่พบประเด็นที่มีนัยสำคัญที่ต้องปรับปรุงแก้ไข

6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

การนำหลักการ CG Code ตามที่ : นำมาปฏิบัติครบถ้วน

สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดมาปฏิบัติ

บริษัทให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Code: CG Code) มาเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใส ความน่าเชื่อถือ และการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร บริษัทได้นำหลักการ CG Code มาประยุกต์ใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจ โดยครอบคลุมสาระสำคัญ 8 ประการ

ทั้งนี้ บริษัทมีการติดตามและทบทวนการปฏิบัติตามหลักการ CG Code อย่างสม่ำเสมอ โดยกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการเป็นประจำทุกปีในช่วงต้นปี (เดือนมกราคม) เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่ดีที่มีการเปลี่ยนแปลง

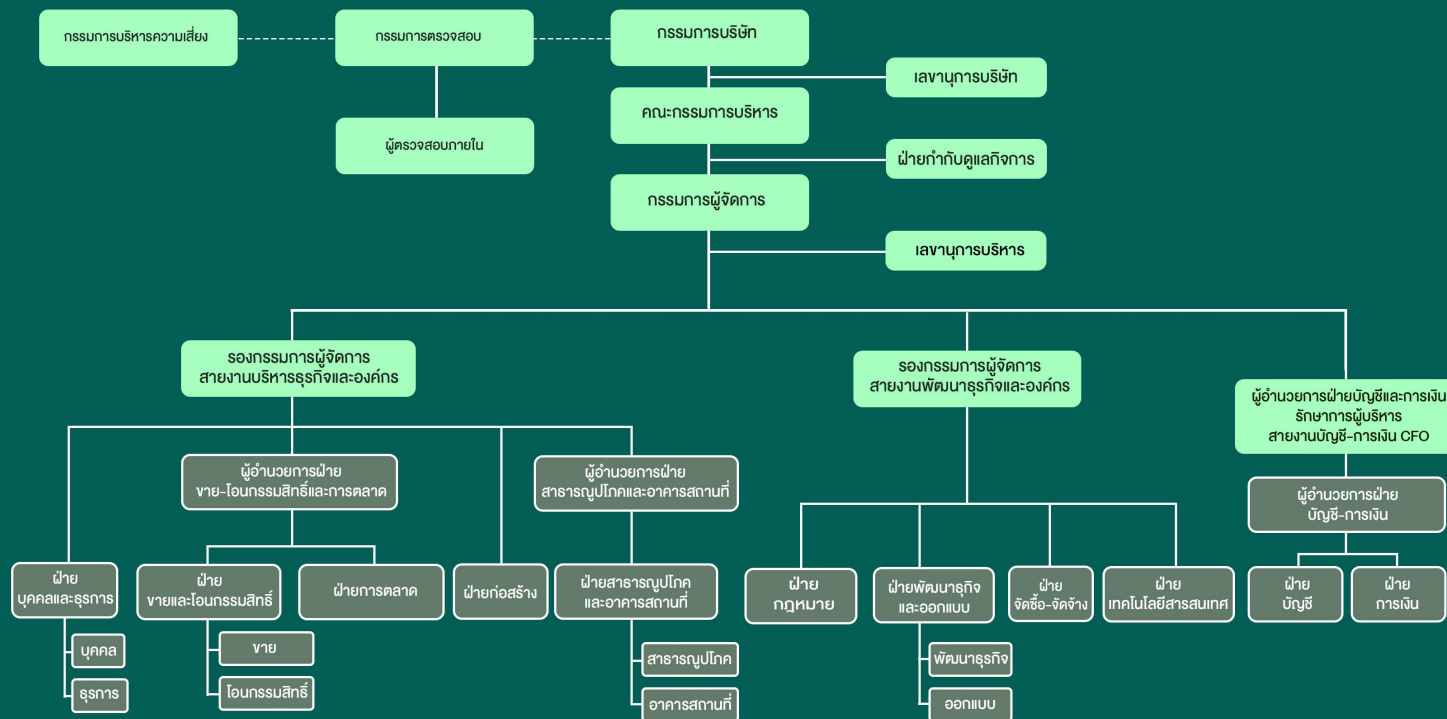
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2568

ผังโครงสร้างการจัดการ



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
กรรมการรวม	9	100.00
กรรมการชาย	7	77.78
กรรมการหญิง	2	22.22
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	2	22.22
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	7	77.78
กรรมการอิสระ	3	33.33
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	4	44.44

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. พล.ต.อ. สุรพล อยู่หนูช</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 64 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : รัฐศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	15 มี.ค. 2567	กฎหมาย, การเจรจาต่อรอง, การตรวจสอบ, บริษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, ผู้นำ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>2. นาย คนอง นาคไทย</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 64 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : รัฐศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>รองประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก</p>	28 พ.ย. 2568	กฎหมาย, เศรษฐศาสตร์, การบริหารรัฐกิจ, การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง
<p>3. นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 55 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : การเงิน</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	1 ต.ค. 2567	การจัดทำงบประมาณ, ตรวจสอบภายใน, การจัดการข้อมูล, การเงิน, บัญชี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>4. นาย อภิชัย พันธุมาศ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 47 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : รัฐประศาสนศาสตร์ การจัดการภาครัฐและภาคเอกชน</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ไม่ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา^(*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 650,194,508 หุ้น (12.562962 %) 	<p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	24 เม.ย. 2567	กฎหมาย, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, บริหารธุรกิจ, การเงิน, ผู้นำ
<p>5. นาย อภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 46 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : เนติบัณฑิตยสภา</p> <p>สาขา : กฎหมาย</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา^(*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	18 มิ.ย. 2567	บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การตรวจสอบ, กฎหมาย, ความรับผิดชอบต่อสังคม

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>6. นาย ชีระ ปัญจะวัต</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 47 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : ศิลปกรรมศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 200,000,000 หุ้น (3.864370 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	20 ส.ค. 2567	<p>บริหารธุรกิจ, การตรวจสอบ, กฎหมาย, ขนส่งและโลจิสติกส์, การจัดการโครงการ</p>
<p>7. นางสาว นันทินา พิลาดิจิตร</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 42 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : วิทยาศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลลาออกระหว่างปี)</p>	24 เม.ย. 2567	<p>การจัดการกลยุทธ์, การเจรจาต่อรอง, การจัดการโครงการ, การตลาด, การตลาดดิจิทัล</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>8. นางสาว ภัคชมิณฐ์ อธิ์กรสิทธิ์</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 42 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : คณะวิทยาการจัดการ สาขาการจัดการโรงแรมและการท่องเที่ยว</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา^(*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก</p>	28 พ.ย. 2568	<p>บริหารธุรกิจ, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการโครงการ, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การจัดการกลยุทธ์</p>
<p>9. นาย กันต์วัฒน์ คำจันทร์วงศ์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 57 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : หลักสูตรวิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาชีวอนามัยและความปลอดภัย</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา^(*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก</p>	28 พ.ย. 2568	<p>บริหารธุรกิจ, การจัดการกลยุทธ์, การวิเคราะห์ข้อมูล, การเจรจาต่อรอง, การตลาด</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดดังกล่าว

(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รายชื่อกรรมการที่ลาออก / พันตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พันตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
<p>1. นาย วิชัย สัจจะเหตุทัย</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 68 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ต่ำกว่าปริญญาตรี</p> <p>สาขา : บัญชี</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p>	<p>11 ก.ค. 2568</p>	<p>นางสาว ภัคชิมณัฐ อชิรไกรสิทธิ์</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 28 พ.ย. 2568</p>
<p>2. นาย ประเสริฐ ทินะพงศ์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 70 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : กฎหมาย</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>รองประธานกรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p>	<p>11 ก.ย. 2568</p>	<p>นาย คนอง นาคไทย</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 28 พ.ย. 2568</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
<p>3. นาย สุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 66 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ต่ำกว่าปริญญาตรี</p> <p>สาขา : หลักสูตรเทคนิคเครื่องปรับอากาศ</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือ</p> <p>รับรอง : ไม่ใช่</p>	24 พ.ย. 2568	<p>นางสาว ภัคชมิณฐ์ อชิร</p> <p>ไกรสิทธิ์</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่ง</p> <p>แทน :</p> <p>28 พ.ย. 2568</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปิดกั้นข้อเท็จจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดดังกล่าว

(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการ ที่เป็นผู้ บริหาร	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร	กรรมการอิสระ	กรรมการที่ไม่ เป็นผู้บริหาร และไม่ดำรง ตำแหน่ง กรรมการอิสระ	กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท ตามหนังสือ รับรอง
1. พล.ต.อ. สุรพล อยู่ นุช	ประธาน กรรมการ		✓		✓	✓
2. นาย คนอง นาคไทย	รองประธาน กรรมการ		✓	✓		
3. นาย วสันต์ บุญ สัมพันธ์กิจ	กรรมการ		✓	✓		
4. นาย อภิชัย พันธุมาศ	กรรมการ	✓				✓
5. นาย อภิศักดิ์ แสงศรี จันทร์	กรรมการ		✓	✓		
6. นาย ธีระ ปัญจมะวัต	กรรมการ	✓				✓
7. นางสาว นันทนิชา พิ ลาศจิตร	กรรมการ		✓		✓	
8. นางสาว ภัคชิมณัฐ อชิโรกรสิทธิ์	กรรมการ		✓		✓	
9. นาย กัณวัฒน์ คำ จันทร์วงศ์	กรรมการ		✓		✓	
รวม (คน)		2	7	3	4	3

ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. เศรษฐศาสตร์	1	11.11
2. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1	11.11
3. ขนส่งและโลจิสติกส์	1	11.11
4. กฎหมาย	5	55.56
5. การตลาด	2	22.22
6. บัญชี	1	11.11
7. การเงิน	2	22.22
8. ความรับผิดชอบต่อสังคม	1	11.11
9. การจัดการข้อมูล	1	11.11
10. การวิเคราะห์ข้อมูล	1	11.11
11. การตลาดดิจิทัล	1	11.11
12. การเจรจาต่อรอง	3	33.33
13. การจัดการโครงการ	3	33.33
14. ผู้นำ	2	22.22
15. การจัดการกลยุทธ์	4	44.44
16. การจัดการความเสี่ยง	1	11.11
17. การตรวจสอบ	3	33.33
18. ตรวจสอบภายใน	1	11.11
19. การจัดทำงบประมาณ	1	11.11
20. บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล	4	44.44
21. การบริหารรัฐกิจ	1	11.11
22. บริหารธุรกิจ	4	44.44

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ไม่ใช่

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร : ไม่ใช่

หรือคณะทำงาน

บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ใช่

การประชุมคณะกรรมการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี

วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : การแต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่ง ร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ, อื่น ๆ : กรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน

บริษัทมีกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งมีสัดส่วนมากกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการทั้งหมด เพื่อทำหน้าที่กำกับ ดูแล และตรวจสอบการดำเนินงานของฝ่ายจัดการอย่างเป็นอิสระ ปราศจากผลประโยชน์ทับซ้อน และสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างเป็นกลาง

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : มี

1. วัตถุประสงค์

คณะกรรมการของบริษัท เค.ซี.พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ในฐานะตัวแทนผู้ถือหุ้นมีบทบาทสำคัญในการสร้างมูลค่าให้กิจการ รวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น ซึ่งโดยทั่วไปคณะกรรมการบริษัทจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้น หน้าที่หลักของคณะกรรมการจึงแบ่งเป็นสาม (3) ด้าน ดังนี้

- (1) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท จะดำเนินงานไปในทิศทางที่เป็นประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
- (2) ติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ เพื่อตรวจสอบ ถ่วงดุล และดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการตามนโยบายที่กำหนดไว้
- (3) ปฏิบัติหน้าที่และรับผิดชอบในกรณีอื่น ๆ ตามที่กฎหมาย ขอบบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด

2. องค์ประกอบ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการอย่างน้อยห้า (5) คน และคณะกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรและกรรมการของบริษัทจะต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด และกรรมการของบริษัทจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทหรือไม่ก็ได้ ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการหนึ่งคนเป็นประธานกรรมการบริษัท และในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร จะเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการก็ได้ รองประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่ตามข้อบังคับในกิจการซึ่งประธานกรรมการบริษัทมอบหมาย

3. คุณสมบัติของกรรมการบริษัท

กรรมการบริษัทต้องเป็นผู้มีคุณสมบัติ ดังนี้

- (1) เป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถ และปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้
- (2) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการที่มีมหาชน
- (3) กรณีที่กรรมการบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น จะต้องเป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“คณะกรรมการ ก.ล.ต.”) ประกาศกำหนด
- (4) กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้การเป็นกรรมการดังกล่าว ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามแนวทางที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน และไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ยังสามารถเข้าประชุมคณะกรรมการ โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

4. การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

- 4.1 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีดังต่อไปนี้

- 4.1.1 ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่ง (1) หุ้นต่อหนึ่ง (1) เสียง
 - 4.1.2 ในการเลือกกรรมการ อาจจะใช้วิธีออกเสียงลงคะแนนเลือกคณะกรรมการเป็นรายบุคคลคราวละคนหรือคราวละหลาย ๆ คน ตามแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเห็นสมควร แต่ในการลงมติแต่ละครั้งผู้ถือหุ้นต้องออกเสียงคะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (4.1.1) จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
 - 4.1.3 การออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ ให้ใช้เสียงคะแนนข้างมาก หากมีคะแนนเสียงเท่ากันให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
- 4.2 ให้กรรมการดำรงตำแหน่งคราวละสาม (3) ปี ทั้งนี้ ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการคนที่ยอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าหากจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสาม (3) ส่วนมากไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) และกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งได้อีก
- 4.3 นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ (2) ดังกล่าวแล้ว กรรมการอาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - (1) ตาย
 - (2) ลาออก
 - (3) ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด หรือแสดงลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 89/3 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ/หรือที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (5) ศาลมีคำสั่งให้ออก

4.4 กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออก ออกไปถึงบริษัท

4.5 ในกรณีตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดหรือกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เข้ามาเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่าสอง (2) เดือน โดยบุคคลเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการที่ตนเข้าไปแทน อนึ่ง มติของคณะกรรมการตามความในวรรคแรกจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

5. อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และระมัดระวังผลประโยชน์ของบริษัท
2. มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหุ้น มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้องครบถ้วนได้มาตรฐาน
3. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท
4. พิจารณานุมัติขอบเขตอำนาจอนุมัติ/อำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority : DOA)
5. กำกับ ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการ
6. พิจารณานุมัติการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น
7. รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน ให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ และ/หรือสอบทานและเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
8. แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร
9. แต่งตั้งคณะกรรมการชดเชย เพื่อช่วยปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
10. มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ

ทั้งนี้ การมอบอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการ หรือผู้มอบอำนาจจากคณะกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามประกาศไว้ในคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรือ อาจได้รับผลประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัทยกเว้นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมคณะกรรมการได้อนุมัติไว้

6. การประชุม

ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยสาม (3) เดือนต่อครั้ง ไม่ว่าจะเป็นการประชุมในที่ประชุมแห่งเดียวกัน หรือเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้า และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการบริหารเป็นผู้ดูแลให้ความเห็นชอบกำหนดวาระการประชุม โดยให้เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่จัดส่งหนังสือประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุมไปให้กรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลอย่างเพียงพอก่อนเข้าประชุม เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน เพื่อรักษาสิทธิและประโยชน์ของบริษัท ให้สามารถแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้

7. องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

(1) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทต้องมีกรรมการเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่กรรมการบริษัทไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ในกรณีที่มิร่องกรรมการบริษัทอยู่ ให้รองประธานกรรมการบริษัทเป็นประธานที่ประชุม แต่ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการบริษัท หรือมีแต่ไม่อยู่ในที่ประชมนั้น หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

(2) ประธานในที่ประชุม มีหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาแต่ละวาระให้เพียงพอสำหรับกรรมการที่จะอภิปรายแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในประเด็นที่สำคัญ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรม

(3) การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเอาคะแนนเสียงข้างมาก

(4) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่ง (1) เสียง เว้นแต่กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น และจะต้องออกจากที่ประชุมในระหว่างพิจารณาเรื่องนั้น ๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่ง (1) เป็นเสียงชี้ขาด อนึ่ง ในกรณีที่มิร่องกรรมการคัดค้านการลงมติใด ๆ ให้บันทึกคำคัดค้านไว้ในรายงานการประชุมด้วย

(5) ในการพิจารณาเรื่องหนึ่งเรื่องใด กรรมการมีสิทธิขอดูหรือตรวจเอกสารที่เกี่ยวข้องขอให้ฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติม

(6) ให้เลขานุการบริษัททำหน้าที่ในการจดบันทึกและจัดทำรายงานการประชุมให้แล้วเสร็จภายในสิบสี่ (14) วัน นับจากวันที่ประชุม จัดเก็บรายงานการประชุมเอกสารประกอบการประชุม สนับสนุน ติดตามให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรวมทั้งประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ประธานกรรมการบริษัทหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายอาจกำหนดให้ดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ตามความจำเป็นและเหมาะสม

การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต้องมีระบบควบคุมการประชุม และมีกระบวนการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศที่เหมาะสม โดยให้มีการบันทึกเสียงหรือทั้งเสียงและภาพแล้วแต่กรณี

กรรมการบริษัทซึ่งเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยวิธีการและเงื่อนไขที่กล่าวมาข้างต้นถือว่าเป็นการเข้าร่วมประชุมอันสามารถนับเป็นองค์ประชุมได้ และถือว่าการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าวมีผลเช่นเดียวกับการประชุมในที่ประชุมแห่งเดียวกันตามวิธีที่บัญญัติไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

8. การทบทวนกฎบัตร

คณะกรรมการจะสอบทานและประเมินความเพียงพอ และทบทวนความเหมาะสมของกฎบัตรอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท

บทบาทหน้าที่

- บรรษัทภิบาล

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และระมัดระวังผลประโยชน์ของบริษัท
2. มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นโดยสม่ำเสมอ ดำเนินงานโดยรักษาลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วนได้มาตรฐาน
3. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท
4. พิจารณออนุมัติขอบเขตอำนาจอนุมัติ/อำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority : DOA)
5. กำกับ ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการ
6. พิจารณออนุมัติการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบการรายอื่น
7. รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน ให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ และ/หรือสอบทานและเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
8. แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร และกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร
9. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
10. มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการ
ทั้งนี้ การมอบอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการ หรือผู้มอบอำนาจจากคณะกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามประกาศไว้ในคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรือ อาจได้รับผลประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัทยกเว้นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการได้อนุมัติไว้

ลิงก์กฎบัตร

-

คณะกรรมการตรวจสอบ

บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

- (1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
- (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่ง

ประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลบังคับใช้กับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัท

- (4) พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท พร้อมทั้งเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ผ่านฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง
 - (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลบังคับใช้กับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
 - (6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วนเป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับใช้กับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)
 - (ซ) รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นของบริษัท และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - (7) ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสถานการณ์
 - (8) ตรวจสอบผู้ที่เกี่ยวข้องภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ และมีอำนาจในการว่าจ้างหรือ นำผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านมาช่วยในการตรวจสอบ
 - (9) หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีการกระทำความผิดต่อกฎหมายหรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร
 - (ก) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ข) การทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายใน
 - (ค) การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและมีผลบังคับใช้กับบริษัทฯ และ/หรือธุรกิจของบริษัท
- หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาข้างต้น กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจจะรายงานว่ามีรายงานหรือการกระทำข้างต้นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (10) ให้ความเห็นต่อฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการแต่งตั้ง เลิกจ้าง ผลการดำเนินงาน งบประมาณ และอัตราของ ฝ่ายตรวจสอบภายใน
 - (11) สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และความรับผิดชอบต่อสังคม และการต่อต้านคอร์รัปชัน
 - (12) สอบทาน และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านคอร์รัปชันประจำปีของบริษัท
 - (13) รายงานคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยง
 - (14) ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขกฎบัตรขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับสถานการณ์
 - (15) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์กฎบัตร

คณะกรรมการบริหาร

บทบาทหน้าที่

• อื่น ๆ

- จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารจัดการ ควบคุมดูแลการดำเนินงาน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

- (1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารจัดการ และอำนาจอนุมัติ/อำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority : DOA) ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและอนุมัติ และดำเนินการตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- (2) ควบคุมดูแลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานทั่วไปของบริษัท ผ่านกรรมการผู้จัดการ/คณะทำงานบริหารของบริษัท
- (3) พิจารณาก่อนการขอเสนอของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหารทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาต่อไป
- (4) มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อการดำเนินงานหรือการบริหารงานของบริษัทและการกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะทำงาน รวมถึงควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
- (5) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบนโยบาย และเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกำกับดูแลให้การดำเนินงานมีคุณภาพและประสิทธิภาพ
- (6) พิจารณาเรื่องการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการจัดทำขึ้น ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ
- (7) ศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการใหม่ และมีอำนาจในการพิจารณาและอนุมัติให้บริษัท เข้าลงทุนหรือร่วมลงทุนกับบุคคล นิติบุคคล องค์กรทางธุรกิจอื่นใด หรือเข้าร่วมประมูลงานต่าง ๆ ตลอดจนเข้าดำเนินงานโครงการต่าง ๆ ในรูปแบบที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการตามขอบเขตอำนาจอนุมัติ/อำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority : DOA) และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัท
- (8) พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปีตามอำนาจอนุมัติ/อำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority : DOA) และ/หรือตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
- (9) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำสัญญาและ/หรือธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท (เช่น การซื้อขาย, การให้หรือรับบริการ, การลงทุนหรือร่วมทุนกับบุคคลอื่นเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท) ภายในวงเงินตามตารางอำนาจอนุมัติ/อำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority : DOA) (Delegation of Authority) ที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงวงเงินเกินงบประมาณที่กำหนดไว้ตามอำนาจดำเนินการทางการเงิน
- (10) พิจารณาและอนุมัติ การเข้าทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารหรือสถาบันการเงินสำหรับสนับสนุนการทำธุรกิจตามปกติ เช่น การเปิดบัญชีธนาคาร, การปิดบัญชีธนาคาร, การกู้ยืมเงิน, การขอวงเงินสินเชื่อ, การจำนำ, จำนอง, ค้ำประกัน, รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใด ๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการของบริษัท รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการตามตารางอำนาจอนุมัติ/อำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority : DOA) ที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัท ในกรณีที่วงเงินเกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป และกรณีที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทเป็นหลักประกันต้องนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- (11) พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท และเสนอจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- (12) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร รวมถึงกรอบ นโยบายการแต่งตั้ง การว่าจ้าง การโยกย้าย การเลิกจ้าง โครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับการกำหนดเงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และบำเหน็จรางวัลตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจบริหารทรัพยากรบุคคลที่ได้รับอนุมัติ จากคณะกรรมการบริษัท

- (13) พิจารณาและอนุมัติแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ หรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัทได้ตามความเหมาะสมและมีอำนาจกำหนดค่าตอบแทน ค่าเบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ สิ่งอำนวยความสะดวกและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของประธานที่ปรึกษาหรือที่ปรึกษา หรือคณะที่ปรึกษาดังกล่าวได้ โดยอยู่ภายใต้กรอบงบประมาณที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี
- (14) ทบทวนกฎบัตรและนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารให้สอดคล้องกับสภาพการณ์
- (15) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- (16) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้ การมอบอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการ บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

ลิงก์กฎบัตร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

การสรรหา

- (1) จัดทำ นโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการผู้จัดการของบริษัท โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะ กรรมการ รวมทั้งกำหนดคุณสมบัติของกรรมการตามความเหมาะสมของขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- (2) พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญ เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกรรมการผู้จัดการ โดยเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง และ/หรือ นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้ว ว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่าง ๆ ของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
- (3) ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการสรรหา จะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อทราบเป็นระยะ ๆ ด้วยอย่างน้อยปีละหนึ่ง (1) ครั้ง รวมถึงมีการกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวนความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม
- (4) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
- (5) พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละท่าน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน
- (6) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอ ผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นเข้าประกอบการพิจารณาด้วย
- (7) พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนากกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ เพื่อให้พัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบัน และที่เข้ามาใหม่ให้เข้าใจในธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมกฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น

(8) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหา

กำหนดค่าตอบแทน

- (1) พิจารณาและจัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูป เงินสด หลักทรัพย์ หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการ รวมทั้งการปรับเงินเดือนของกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติต่อไป แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ค่าตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทในระยะยาว
- (2) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการผู้จัดการ เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- (3) เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นและจัดทำรายงานการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- (4) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการ สรรหา ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหา มีหน้าที่บทบาทและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา ให้สอดคล้องกับสถานการณ์

ลิงก์กฎบัตร

กรรมการบริหารความเสี่ยง

บทบาทหน้าที่

- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

- (1) พิจารณานุมิตินโยบาย วัตถุประสงค์ และกรอบการบริหารความเสี่ยง สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของพนักงาน ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันและสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัท
- (2) กำกับดูแลให้มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายในและภายนอกและภายในองค์กร ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้บริษัทไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ และมีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้ เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง กำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท (Risk Appetite) และเลือกใช้วิธีการจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นต่อนโยบายและขอบเขตการบริหารความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกและภายในบริษัทให้มีความครอบคลุม และสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางของธุรกิจและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงอย่างน้อย 4 ประการ ดังนี้
 - (3.1) ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk)
 - (3.2) ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน (Operational Risk)
 - (3.3) ความเสี่ยงทางด้านกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจ (Strategic Risk)
 - (3.4) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)
- (4) พิจารณากลยุทธ์และแนวทางปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้สามารถประเมิน ติดตามผล และกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับผลการประเมินความเสี่ยง แนวทาง และมาตรการจัดการความเสี่ยง รวมถึงแผนการปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงที่เหลืออยู่ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- (5) กำกับดูแลให้มีผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพทั่วทั้งองค์กรและมีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่อง
- (6) พิจารณาโครงสร้างและแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ประเมินและติดตามผลการจัดการความเสี่ยง
- (7) พิจารณางบประมาณและวิธีการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นกับบริษัท เพื่อใช้เป็นกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติตาม

สถานการณ์ความเสี่ยงแต่ละประเภทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ

(8) ทบทวนความเหมาะสมและความเพียงพอของนโยบาย กลยุทธ์ และแนวทางในการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเพื่อให้มั่นใจว่านโยบาย กลยุทธ์ และแนวทางการปฏิบัติดังกล่าวมีแนวทางสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจของบริษัทและสามารถกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งให้คำแนะนำและสนับสนุนแก่คณะกรรมการ ในเรื่องการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

(9) กำกับดูแลให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพประสิทธิผลและทำการประเมินผลการบริหารความเสี่ยง พร้อมทั้งดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี

(10) ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี ถ้ามีการปรับปรุงแก้ไขจะต้องนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

(11) รายงานผลการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบรับทราบในกรณีที่มีปัจจัยหรือเหตุการณ์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัท หรือเกิดการทุจริตคอร์รัปชันต้องรายงานคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบทันที

(12) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ลิงก์กฎบัตร

-

7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ ^(*) เพศ: ชาย อายุ : 55 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามบัญชีรายงานและไม่มีผลลาออกระหว่างปี)	1 ต.ค. 2567	การจัดทำงบประมาณ, ตรวจสอบภายใน, การจัดการข้อมูล, การเงิน, บัญชี
2. นาย อภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์ เพศ: ชาย อายุ : 46 ปี วุฒิการศึกษา : เนติบัณฑิตยสภา สาขา : กฎหมาย สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก	18 มิ.ย. 2567	บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การตรวจสอบ, กฎหมาย, ความรับผิดชอบต่อสังคม
3. นาย คนอง นาคไทย เพศ: ชาย อายุ : 64 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : รัฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก	28 พ.ย. 2568	กฎหมาย, เศรษฐศาสตร์, การบริหารรัฐกิจ, การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
<p>1. นาย อภิชัย พันธุมาศ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 47 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : รัฐประศาสนศาสตร์ การจัดการภาครัฐและภาคเอกชน</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ไม่ใช่</p>	ประธานกรรมการบริหาร	17 ต.ค. 2567
<p>2. นาย ธีระ ปัญจมะวัต</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 47 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : ศิลปกรรมศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p>	กรรมการบริหาร	14 ก.ค. 2568
<p>3. นางสาว ภักษิณณัฐ อธิรโกรสิทธิ์</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 42 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : คณะวิทยาการจัดการ สาขาการจัดการโรงแรมและการท่องเที่ยว</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p>	กรรมการบริหาร	28 พ.ย. 2568

รายชื่อกรรมการบริหารที่ลาออก / พ้นตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
1. นาย วิชัย สัจจะเหตุทัย เพศ: ชาย อายุ : 68 ปี วุฒิการศึกษา : ต่ำกว่าปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	ประธานกรรมการบริหาร	11 ก.ค. 2567	-
2. นาย สุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี เพศ: ชาย อายุ : 66 ปี วุฒิการศึกษา : ต่ำกว่าปริญญาตรี สาขา : หลักสูตรเทคนิคเครื่องปรับอากาศ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	24 พ.ย. 2568	-

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	นาย คนอง นาคไทย	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	พล.ต.อ. สุรพล อยู่หนูช	กรรมการชุดย่อย
	นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
กรรมการบริหารความเสี่ยง	นาย ธีระ ปัญจมะวัต	ประธานกรรมการชุดย่อย
	นาย อภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นางสาว นันทน์ชา พิลาศจิตร	กรรมการชุดย่อย

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ที่ลาออก/พ้นตำแหน่งระหว่างปี

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก/พ้น ตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
คณะกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน	1. นาย ประเสริฐ ทินะ พงศ์	ประธานกรรมการชุด ย่อย (กรรมการอิสระ)	11 ก.ย. 2568	-

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร ⁽¹⁾

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ นายอมรศักดิ์ วิเศษภูมิจึงค์ กรรมการผู้จัดการ เกษียณอายุก่อนกำหนด มีผล 15 มกราคม 2569

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย อภิชัย พันธุมาศ ^(***) เพศ: ชาย อายุ : 47 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : รัฐประศาสนศาสตร์ การจัดการภาครัฐและภาคเอกชน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ไม่ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการผู้จัดการ (ผู้บริหารสูงสุด)	16 ม.ค. 2569	กฎหมาย, บริหารthal/ การกำกับดูแล, บริหารธุรกิจ, การเงิน, ผู้นำ
2. นาย มานพ บัวทอง เพศ: ชาย อายุ : 65 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : กฎหมาย สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	รองกรรมการผู้จัดการสายงานบริหารธุรกิจและองค์กร	8 พ.ค. 2567	กฎหมาย, บริหารthal/ การกำกับดูแล, การจัดการองค์กร, การเจรจาต่อรอง
3. นาย ธีระ ปัญจมะวัต เพศ: ชาย อายุ : 47 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : ศิลปกรรมศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	รองกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาธุรกิจและองค์กร	1 ส.ค. 2568	บริหารธุรกิจ, การตรวจสอบ, กฎหมาย, ขนส่งและโลจิสติกส์, การจัดการโครงการ

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>4. นางสาว วรภรณ์ พุกภิญโญ^{(*)(**)} เพศ: หญิง อายุ : 57 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ใช่</p>	<p>รักษาการผู้บริหารฝ่ายบัญชีและการเงิน (CFO), ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน</p>	3 มี.ค. 2568	บัญชี, การเงิน
<p>5. นาย สมศักดิ์ พงศ์วิจิตรศิลป์ เพศ: ชาย อายุ : 59 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่</p>	<p>ผู้อำนวยการฝ่ายสาธารณูปโภคและอาคารสถานที่</p>	8 พ.ค. 2567	การเงิน, ความรับผิดชอบต่อสังคม, การจัดการโครงการ
<p>6. นางสาว รัชนิกร ศรีวิไล เพศ: หญิง อายุ : 53 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่</p>	<p>ผู้อำนวยการฝ่ายขาย-โอนกรรมสิทธิ์ และตลาด</p>	29 ม.ค. 2567	ธนาคาร, การตลาด, การวิเคราะห์ข้อมูล, การเจรจาต่อรอง, การจัดการแบรนด์

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
7. นาย อมรศักดิ์ วิศิษฐ์วุฒินพงศ์ เพศ: ชาย อายุ : 54 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : รัฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการผู้จัดการ	1 ต.ค. 2567	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

(**) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

(***) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดบัญชี ณ ปีรายงาน

แผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

โครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหาร : 31 ธ.ค. 2568

สูงสุด ณ วันที่

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

เพื่อให้กระบวนการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ มีความโปร่งใส เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมาย ระยะยาวของบริษัท ระดับและองค์ประกอบของค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นมีความเหมาะสมและเพียงพอที่จะจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จึงได้กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

1.กระบวนการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น

การพิจารณากำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน เป็นผู้พิจารณาและกำหนดค่าตอบแทน และดำเนินการ ดังนี้

1.1 ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย เสนอต่อคณะกรรมการพิจารณาภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1.2 ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของกรรมการผู้จัดการ เสนอต่อคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ

2.ค่าตอบแทนและผลประโยชน์

กำหนดแนวทาง ดังนี้

2.1 ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย

(คณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร)

การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย คำนึงถึงภาระหน้าที่ของกรรมการ ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามหลัก Fiduciary Duty ความรับผิดชอบ ความทุ่มเท คุณค่าที่ได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมทั้งการจูงใจกรรมการที่มีคุณสมบัติ เหมาะสมกับความจำเป็นของบริษัท โดยกำหนดองค์ประกอบของค่าตอบแทนกรรมการ

2.1.1 ค่าตอบแทนประจำ (Retainer Fee) จ่ายให้กับกรรมการที่เป็นผู้บริหารเป็นรายเดือน ไม่ว่าจะมีการประชุมคณะกรรมการหรือไม่ก็ตาม พิจารณากำหนดระดับของค่าตอบแทนโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรม
- ผลประกอบการและขนาดของธุรกิจ
- ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ของกรรมการที่ต้องการสรรหา หรือภาวะความต้องการของบริษัทในขณะนั้น

2.1.2 ค่าเบี้ยประชุม (Attendance Fee) จ่ายให้กับกรรมการที่เข้าร่วมประชุมในแต่ละครั้ง โดยจ่ายให้เฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้น แบ่งเป็น

- ค่าเบี้ยประชุมของประธานกรรมการ และประธานคณะกรรมการชุดย่อย
- ค่าเบี้ยประชุมของกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย

2.1.3 ค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงาน (Incentive Fee) เป็นค่าตอบแทนพิเศษที่จ่ายให้กับกรรมการปีละครั้ง โดยพิจารณาจากมูลค่าที่สร้างให้กับผู้ถือหุ้น เช่น ผลกำไรของบริษัท หรือเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้น แต่ทั้งนี้จะไม่ทำให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทมุ่งเน้นที่ผลประกอบการระยะสั้น

2.1.4 ผลประโยชน์ตอบแทนในลักษณะอื่น (ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน) โดยอาจพิจารณาเป็นจำนวนแน่นอนในอัตราคงที่หรืออาจอาจเป็นหลักเกณฑ์เฉพาะ และจะกำหนดไว้เป็นคราว ๆ หรือให้มีผลตลอดไปจนกว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีมติเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นก็ได้

2.2 ค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ

การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ เป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการอนุมัติ ซึ่งผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ประเภทและระดับของค่าตอบแทนทั้งที่เป็นเงินเดือน โบนัส และผลตอบแทนจูงใจระยะยาวต้องสอดคล้องกับผลงานของบริษัทและผลการประเมินการปฏิบัติงาน

องค์ประกอบของค่าตอบแทนกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

2.2.1 ค่าตอบแทนประจำ ได้แก่ เงินเดือน และค่าตอบแทนประจำอื่น ๆ ซึ่งการพิจารณากำหนดระดับค่าตอบแทนคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์
- แนวปฏิบัติในอุตสาหกรรมที่มีขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน
- ผลการประเมินการปฏิบัติงาน (กรณีพิจารณาเพิ่มค่าตอบแทน)

2.2.2 สวัสดิการรักษายาบาล เป็นไปตามสวัสดิการที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับ และคู่มือพนักงาน

2.2.3 ค่าตอบแทนตามผลการปฏิบัติงาน ได้แก่ โบนัส ค่าตอบแทนพิเศษอื่น ๆ พิจารณาจากผลการประเมินการปฏิบัติงาน ซึ่งต้องอยู่ภายใต้กรอบนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีความ : ไม่มี

เห็น

ต่อนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	10,445,825.00	12,116,645.00	13,311,604.00

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับกรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท)	53,472.00	118,772.00	574,131.90
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	ไม่มี	-	-
Employee Joint Investment Program (EJIP)	ไม่มี	-	-

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้ : 0.00

บริหารในรอบปีที่ผ่านมา

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

จำนวนพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	54	50	43
พนักงานชาย (คน)	30	28	23
พนักงานหญิง (คน)	24	22	20

จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	31,635,816.00	27,670,368.00	29,343,598.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ สบทบเงินจำนวนร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงานเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งพนักงานจะต้องจ่ายเงินสะสมเข้ากองทุนได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3% ของเงินเดือนพนักงาน (โดยคำนวณตามอายุงานของพนักงานแต่ละราย)

ภาพรวมวิธีการกำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบของนายจ้าง

คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทมีการนำ : ไม่มี

หลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน ("I Code") มาใช้

ในการดำเนินงานและบริหารจัดการกองทุนหรือไม่

การเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

รายละเอียดการเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	54	50	43
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	26	39	33
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	48.15	78.00	76.74
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม (%)	48.15	78.00	76.74

จำนวนเงินของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

	2566	2567	2568
จำนวนเงินที่นายจ้างสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	356,148.00	635,160.00	697,748.00

รายละเอียดสรุปการเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD ของพนักงานในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อบริษัท	มีพนักงานเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานทั้งหมด (%)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี	43	43	33	76.74%	76.74%

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD (ถ้ามี)

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว วรภรณ์ พุกภิญโญ	woraporn@kcproperty.co.th	022765924

รายชื่อเลขานุการบริษัท

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว รัตนา ชัยรังศรี	comsec@kcproperty.co.th	022765924

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว วรณา เมลืองนนท์	accplusconsultant@yahoo.com	0869899155

รายชื่อหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว รัตนา ชัยรังศรี	ruttana.c@kcproperty.co.th	022765924

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : ไม่มี

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของผู้สอบบัญชี
บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เลขที่ 31632 ซอยสุขุมวิท 22 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ +66 2259 5300-2	2,000,000.00	ประเภทของงานบริการอื่น: ค่าพาหนะ รายละเอียดข้อมูลค่าบริการอื่น ๆ: ค่าพาหนะไตรมาสละ 22,500 บาท	1. นาย วิโรจน์ สัจจธรรมนกุล อีเมล: kc.diaaudit@gmail.com โทรศัพท์: 02-2595300 เลขที่ใบอนุญาต: 5128 2. นาง สุวิมล กฤตยาเกียรติ์

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้ สอบบัญชี
		<p>ส่วนที่จ่ายไปในระหว่างปี บัญชี: N/A บาท ส่วนที่จะต้องจ่ายในอนาคต: N/A บาท รวมค่าบริการ: 2,090,000.00 บาท</p>	<p>อีเมล: suvimol.kit@gmail.com โทรศัพท์: 02-2595300 เลขที่ใบอนุญาต: 2982</p> <p>3. นางสาว สมจินตนา พล หิรัญรัตน์ อีเมล: Somjintana@diaaudit.com โทรศัพท์: 02-2595300 เลขที่ใบอนุญาต: 5599</p> <p>4. นางสาว สุภาภรณ์ มั่งจิตร อีเมล: kc.diaaudit@gmail.com โทรศัพท์: 02-2595300 เลขที่ใบอนุญาต: 8125</p>

7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

รายชื่อบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย กรรมการจำนวน 9 คน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 คน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 7 คน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 2 คน โดยคณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลให้การบริหารจัดการเป็นไปตามนโยบายแนวทางและเป้าหมายที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบของการมีจรรยาบรรณที่ดีและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมรวมทั้งสิ้น 11 ครั้ง

8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	1 ต.ค. 2567	การจัดทำงบประมาณ, ตรวจสอบภายใน, การจัดการข้อมูล, การเงิน, บัญชี
2. นาย ชีระ ปัญญะวัต	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)	20 ส.ค. 2567	บริหารธุรกิจ, การตรวจสอบ, กฎหมาย, ขนส่งและโลจิสติกส์, การจัดการโครงการ

รายชื่อกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย คนอง นาคไทย	รองประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	28 พ.ย. 2568	กฎหมาย, เศรษฐศาสตร์, การบริหารธุรกิจ, การจัดการกลยุทธ์, การจัดการความเสี่ยง
2. นางสาว ภัคชฌิมณัฐ อธิโรโสทธิ์	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)	28 พ.ย. 2568	บริหารธุรกิจ, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการโครงการ, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การจัดการกลยุทธ์
3. นาย กัมวัฒน์ คำจันทร์วงศ์	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)	28 พ.ย. 2568	บริหารธุรกิจ, การจัดการกลยุทธ์, การวิเคราะห์ข้อมูล, การเจรจาต่อรอง, การตลาด

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้สรรหากรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามนิยามกรรมการอิสระ ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่เป็นหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนิยามกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งเข้มกว่าข้อกำหนดขั้นต่ำของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ในเรื่องการถือหุ้นในบริษัท คือ กรรมการอิสระของบริษัทต้องถือหุ้นในบริษัทไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการรายนั้นๆ ด้วย ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนดขั้นต่ำไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยให้นับรวมการถือหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ของกรรมการ : ไม่มี

อิสระในรอบปีที่ผ่านมา

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ผ่านคณะกรรมการ : ใช่

สรรหาหรือไม่

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด ผ่านคณะ : ใช่

กรรมการสรรหาหรือไม่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่ละกลุ่มในรอบปีที่ผ่านมา : 2

(คน)

สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการของบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่า 30 วัน

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. พล.ต.อ. สุรพล อยู่หนูช (ประธานกรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
2. นาย คนอง นาคไทย (รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
3. นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
4. นาย อภิชัย พันธุมาศ (กรรมการ)	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2568: Subsidiary Governance Program (SGP)
5. นาย อภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
6. นาย ธีระ ปัญจมะวัต (กรรมการ)	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2568: Subsidiary Governance Program (SGP)
7. นางสาว นันทินา พิลาดิจิตร (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
8. นางสาว ภคิณณัฐ อธิโรโส (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
9. นาย กัณวัฒน์ คำจันทร์วงศ์ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยแบ่งการประเมินออกเป็น การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการทั้งคณะ และคณะกรรมการชุดย่อยทั้งคณะ และการประเมินตนเองของคณะกรรมการเป็นรายบุคคล

ในปี 2568 การประเมินคณะกรรมการทั้งคณะ มีหัวข้อการประเมิน 6 หัวข้อ ดังนี้

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
6. การพัฒนาตนเองของกรรมการและพัฒนาผู้บริหาร

ส่วนการประเมินตนเองของคณะกรรมการเป็นรายบุคคล มีหัวข้อการประเมิน 3 หัวข้อ ดังนี้

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. การประชุมคณะกรรมการ
3. บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

นอกจากนี้ การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการ การพัฒนาอย่างยั่งยืน และคณะกรรมการบริหาร การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อประเมินถึงการทำงานในปีที่ผ่านมา โดยสำนักเลขานุการบริษัทจะจัดส่ง แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการแก่กรรมการทุกท่านเพื่อประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยที่ตนดำรงตำแหน่งทั้งรูป แบบรายคณะและรายบุคคล หลังจากนั้นสำนักเลขานุการบริษัทจะสรุปผลการนำเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบ

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2568 ส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์ดีมากหรือมากกว่าร้อยละ 75

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้ง) : 11

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 22 เม.ย. 2568

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) : ไม่มี

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมของกรรมการ			เข้าประชุม AGM			เข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1. พล.ต.อ. สุรพล อยู่บุษ (ประธานกรรมการ)	11	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A
2. นาย คนอง นาคไทย (รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	1	/	11	0	/	1	N/A	/	N/A
3. นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	11	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A
4. นาย อภิชัย พันธุมาศ (กรรมการ)	11	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A
5. นาย อภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	11	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A
6. นาย ธีระ ปัญจมะวัต (กรรมการ)	11	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A
7. นางสาว นันทินชา พิลาตจิตร (กรรมการ)	11	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A
8. นางสาว ภัคชิมณัฐ อชิรไกรสิทธิ์ (กรรมการ)	1	/	11	0	/	1	N/A	/	N/A
9. นาย กัณวัฒน์ คำจันทร์วงศ์ (กรรมการ)	1	/	11	0	/	1	N/A	/	N/A
10. นาย วิชัย สัจจะหฤทัย (กรรมการ)	5	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A
11. นาย ประเสริฐ ทินะพงศ์ (รองประธานกรรมการ)	7	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A
12. นาย สุทธิชัย เต็มประเสริฐฤทธิ (กรรมการ)	6	/	11	1	/	1	N/A	/	N/A

รายละเอียดการสรุปสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	อัตราการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท	อัตราการเข้าประชุม AGM	อัตราการเข้าประชุม EGM
1. พล.ต.อ. สุรพล อยู่หนูช (ประธานกรรมการ)	11/11 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
2. นาย คนอง นาคไทย (รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	1/11 (9.09%)	N/A	N/A
3. นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	11/11 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
4. นาย อภิชัย พันธุมาศ (กรรมการ)	11/11 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
5. นาย อภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	11/11 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
6. นาย ธีระ ปัญจมะวัต (กรรมการ)	11/11 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
7. นางสาว นันทินา พิลาศจิตร (กรรมการ)	11/11 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
8. นางสาว ภคิณมณัฐ อธิโรโสทธิ์ (กรรมการ)	1/11 (9.09%)	N/A	N/A
9. นาย กัณวัฒน์ คำจันทร์วงศ์ (กรรมการ)	1/11 (9.09%)	N/A	N/A
10. นาย วิชัย สัจจะหยุดย (กรรมการ)	5/11 (45.46%)	1/1 (100.00%)	N/A
11. นาย ประเสริฐ ทินะพงศ์ (รองประธานกรรมการ)	7/11 (63.64%)	1/1 (100.00%)	N/A
12. นาย สุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี (กรรมการ)	6/11 (54.55%)	1/1 (100.00%)	N/A
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย	(65.91%)	75.00%	N/A

รายละเอียดสาเหตุกรณีที่กรรมการบริษัทไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

เนื่องจากมีภาระกิจอันเป็นเหตุสุดวิสัย จึงไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

นโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนกรรมการในรูปแบบค่าตอบแทนรายเดือน โดยกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายตำแหน่งจะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่งสูงสุดเพียงตำแหน่งเดียว และกรรมการตรวจสอบจะได้รับค่าตอบแทนในตำแหน่งกรรมการตรวจสอบเท่านั้น จะไม่ได้ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการบริษัทอีก

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

รายละเอียดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
1. พล.ต.อ. สุรพล อยู่หนู (ประธานกรรมการ)			582,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (ประธานกรรมการ)	N/A	N/A	582,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
2. นาย คนอง นาคไทย (รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)			47,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (รองประธานกรรมการ)	N/A	N/A	47,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	N/A	N/A	N/A	-	
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ประธานกรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	-	
3. นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			534,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	N/A	N/A	534,000.00	-	
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	-	
4. นาย อภิชัย พันธุมาศ (กรรมการ)			459,581.00		N/A

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (ประธานกรรมการบริหาร)	N/A	N/A	459,581.00	-	
5. นาย อภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			406,800.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	N/A	N/A	406,800.00	-	
กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชด้อย)	N/A	N/A	N/A	-	
6. นาย ธีระ ปัญจมะวัต (กรรมการ)			456,064.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	N/A	N/A	-	
กรรมการบริหารความเสี่ยง (ประธานกรรมการชด้อย)	N/A	N/A	456,064.00	ไม่มี	
7. นางสาว นันทนิชา พิลาศจิตร (กรรมการ)			396,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	396,000.00	ไม่มี	
กรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชด้อย)	N/A	N/A	N/A	-	
8. นางสาว ภักษิณณัฐ อธิโรสิทธิ์ (กรรมการ)			39,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	39,000.00	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	N/A	N/A	-	
9. นาย กัณวัฒน์ คำจันทร์วงศ์ (กรรมการ)			36,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	36,000.00	ไม่มี	
10. นาย วิชัย สัจจะหฤทัย (กรรมการ)			258,419.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	258,419.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (ประธานกรรมการบริหาร)	N/A	N/A	N/A	-	
11. นาย ประเสริฐ ทินะพงศ์ (รองประธานกรรมการ)			367,667.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (รองประธานกรรมการ)	N/A	N/A	367,667.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ประธานกรรมการชุดย่อย)	N/A	N/A	N/A	-	
12. นาย สุทธิชัย เต็มประเสริฐ ฤดี (กรรมการ)			371,935.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	N/A	N/A	371,935.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร (กรรมการบริหาร)	N/A	N/A	N/A	-	

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายการกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	N/A	N/A	2,098,021.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	N/A	N/A	940,800.00
3. คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	459,581.00
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	N/A	N/A	N/A
5. กรรมการบริหารความเสี่ยง	N/A	N/A	456,064.00

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริษัท

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่าย ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ : 0.00

ผ่านมา

(บาท)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและ รับผิดชอบการดำเนินงานใน : การส่งตัวแทนไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม
บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น, การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่
และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของ
บริษัทในการกำหนดนโยบายที่สำคัญ, การเปิดเผยข้อมูลฐานะ
ทางการเงินและผลการดำเนินงาน, การทำรายการระหว่างบริษัท
กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง, การทำรายการอื่นที่สำคัญ

บริษัทฯ มีนโยบายการบริหารงานในบริษัทย่อย โดยการส่งตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ย่อยมีกรรมการ 3 คนดังต่อไปนี้

1. นายอมรศักดิ์ วิเศษภูมิจิตต์
2. นายอภิชัย พันธุมาศ
3. นายมานพ บัวทอง

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่าความขัดแย้งใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท

และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย จึงถือเป็นนโยบายของบริษัทที่จะป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท จึงได้มีการกำหนดข้อปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ดังนี้

1. หลีกเลี่ยงการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกับตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ยกเว้นเป็นรายการที่เป็นไปเพื่อสนับสนุนการให้บริการรักษาพยาบาล และ/หรือ เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยกำหนดให้กระทำรายการดังกล่าวเสมือนว่าบริษัททำรายการกับบุคคลภายนอก หรือบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยต้องยึดมั่นในหลักการกำหนดราคาและเงื่อนไขของรายการซึ่งเป็นไปอย่างยุติธรรมและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at arm's length basis) หรือตามนโยบายที่เกี่ยวข้องของบริษัท เช่น นโยบายราคา นโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกัน เป็นต้น และให้มีการรายงานการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท เพื่อรับทราบในทุก ๆ ไตรมาส

ในกรณีมีความจำเป็นต้องทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ที่ไม่ใช่การดำเนินธุรกิจตามปกติ และ/หรือ เพื่อสนับสนุนการให้บริการรักษาพยาบาล และ/หรือ เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และดูแลให้มีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่มีส่วนได้เสียในรายการนั้น ๆ เข้ามามีส่วนร่วมหรือมีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบในการอนุมัติรายการนั้น ๆ

1. ไม่แสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเองและบุคคลอื่นโดยนำสารสนเทศหรือข้อมูลภายในที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือที่เป็นความลับไปใช้ หรือนำไปเปิดเผยกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท และการรักษาความลับของบริษัท
2. ไม่ใช้เอกสารหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทในการทำธุรกิจของตนเองหรือบุคคลอื่นที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันหรือมีลักษณะเดียวกันหรือเกี่ยวเนื่องกันกับบริษัท ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท และการรักษาความลับของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้ส่วนเสียของตน หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กรณีมีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย (ถ้ามี) โดยให้มีรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร ดังนี้

1. รายงานในครั้งแรก: ให้รายงานต่อบริษัทโดยแจ้งต่อเลขานุการบริษัทเมื่อกรรมการหรือผู้บริหารเข้ารับตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร
2. รายงานการเปลี่ยนแปลงข้อมูลการมีส่วนได้ส่วนเสีย: ให้รายงานโดยมิชักช้าภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูล โดยระบุแจ้งจำนวนครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงไว้ด้วย
3. รายงานการมีส่วนได้เสียหรือส่วนเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณา: ให้กรรมการ และผู้บริหาร ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับรายการที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณา แจ้งต่อเลขานุการบริษัทเพื่อให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์ หรือการมีส่วนได้ส่วนเสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว อย่างน้อยสิบ [10] วันก่อน การพิจารณาการประชุมคณะกรรมการ (หรืออย่างน้อยสาม (3) วันก่อน การส่งจดหมายเชิญประชุมและ/หรือเอกสารประกอบการประชุม) และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบหรือคณะกรรมการบริษัทครั้งนั้น ๆ และต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมหรือมีสิทธิออกเสียงในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมนั้น ๆ

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง ทางผล : มี

ประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

ในปี 2586 บริษัทไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด หรือประพฤติดำเนินหลักเกณฑ์การทำการรายการระหว่างกันแต่อย่างใด

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายใน เพื่อ : มี

แสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานไม่ใช้อโอกาสจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัท ซึ่งเป็นผู้บริหารเงินของผู้อื่น แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน และรวมถึงการไม่หาผลประโยชน์ทางธุรกิจ

บริษัทมุ่งกระทำการที่ถูกต้องและยึดถือประโยชน์สูงสุดของบริษัท ภายใต้ความถูกต้องตามกฎหมายและจริยธรรม ดังนั้นการปฏิบัติงานของพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจส่งผลกระทบในการตัดสินใจ ไม่แสวงหาผลประโยชน์จากข้อมูลหรือสิ่งที่ตนหรือผู้อื่นรู้ เนื่อง มาจากตำแหน่งหน้าที่การงานและความรับผิดชอบ

ในปี 2568 บริษัทไม่ได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการกระทำความผิดของกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์แต่อย่างใด หรือ ประพฤติฝ่าฝืนหลักเกณฑ์การทำการค้าระหว่างกันแต่อย่างใด

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปี ที่ : มี

ผ่านหรือไม่

รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

ในปี 2568 บริษัทยังคงส่งเสริมและให้ความรู้ในรูปแบบ การอบรม ปฐมนิเทศพนักงานใหม่ และกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อปลูกฝังจริยธรรมองค์กร และมีการตรวจสอบระบบควบคุมภายในในหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีความเสี่ยงให้ก่อเกิดการทุจริตคอร์รัปชัน อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ บริษัทได้ประกาศงดรับ - ให้ของขวัญหรือ ประโยชน์อื่นใด (No Gift Policy) ทุกรูปแบบ เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการให้และการรับของขวัญ และเพื่อสร้างบรรทัดฐานที่ดีในการทำงาน โดยไม่หวังผลประโยชน์ตอบแทนอื่น และเพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน อย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส ในรอบปีที่ผ่านมาหรือ : มี
ไม่

ตามที่ได้มีนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิดหรือข้อร้องเรียน และให้ความคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน บริษัทได้เปิดช่องทางการแจ้งเบาะแส/เรื่องร้องเรียน ผ่านทางอีเมลและแบบฟอร์มร้องเรียนบนเว็บไซต์ของบริษัท

_____ โดยในปี 2568 ที่ผ่านมา ปรากฏว่าไม่มีการแจ้งเบาะแส/เรื่องร้องเรียนมาแต่อย่างใด

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสรวม (กรณี)	0	0	0

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 4

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
2. นาย อภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์ (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4	4/4 (100.00%)
3. นาย คนอง นาคไทย (กรรมการตรวจสอบ)	0	/	4	0/4 (0.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				66.66%

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ได้ดังนี้

- สอบทานรายงานทางการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี
- สอบทานระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม มีประสิทธิผล
- สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกิจของบริษัท
- เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งค่าสอบบัญชี
- สอบทานการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร (ครั้ง) : 13

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย อภิชัย พันธุมาศ (ประธานกรรมการบริหาร)	13	/	13	13 / 13 (100.00%)
2. นาย ชีระ ปัญจมะวัต (กรรมการบริหาร)	13	/	13	13 / 13 (100.00%)
3. นางสาว ภัคชิมณัฐ อธิ์ไกรสิทธิ์ (กรรมการบริหาร)	1	/	13	1 / 13 (7.69%)
4. นาย วิชัย สัจจะหยุดยัย (ประธานกรรมการบริหาร)	7	/	13	7 / 13 (53.85%)
5. นาย สุทธิชัย เต็มประเสริฐฤดี (กรรมการบริหาร)	6	/	13	6 / 13 (46.15%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				61.54%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารจัดประชุมทั้งสิ้น 13 ครั้ง โดยสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารได้ดังนี้

- พิจารณากำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจ รวมถึงโครงสร้างการบริหารงานและอำนาจบริหารต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาต่อไป
- ตรวจสอบ ติดตาม และดำเนินนโยบายและแนวทางบริหารงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทที่ได้กำหนดไว้ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายอย่างมีประสิทธิภาพ
- พิจารณาและให้ความเห็นชอบงบประมาณประจำปีและการลงทุนของบริษัท ก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- พิจารณาการหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ ที่มีความเป็นไปได้ และลงทุนไม่สูงมาก เพื่อเป็นกระจายความเสี่ยงและเพิ่มฐานรายได้

การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน (ครั้ง) : 3

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย คนอง นาคไทย (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	0	/	3	0 / 3 (0.00%)
2. พล.ต.อ. สุรพล อยู่หนูช (กรรมการชุดย่อย)	3	/	3	3 / 3 (100.00%)
3. นาย วสันต์ บุญสัมพันธ์กิจ (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	3	/	3	3 / 3 (100.00%)
4. นาย ประเสริฐ ทินะพงศ์ (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	2	/	3	2 / 3 (66.67%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				66.67%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ในปี 2568 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประชุมทั้งสิ้น 3 ครั้ง โดยสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้ดังนี้

- พิจารณาตรวจสอบให้รอบคอบว่าบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อนั้นมีคุณสมบัติสอดคล้องกับเกณฑ์คุณสมบัติที่กำหนดไว้
- พิจารณาสรรหา คัดเลือกและเสนอบุคคลที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมถึงพิจารณากำหนดค่าตอบแทนทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน
- พิจารณาหลักเกณฑ์การพิจารณาค่าตอบแทน การกำหนดค่าตอบแทนทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน ของกรรมการและกรรมการชุดย่อย โดยนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การเข้าประชุมของกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมกรรมการบริหารความเสี่ยง (ครั้ง) : 1

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของกรรมการบริหารความเสี่ยง			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย ชีระ ปัญจมะวัต (ประธานกรรมการชุดย่อย)	1	/	1	1 / 1 (100.00%)
2. นาย อภิศักดิ์ แสงศรีจันทร์ (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	1	/	1	1 / 1 (100.00%)
3. นางสาว นันทนิชา พิลาสจิตร์ (กรรมการชุดย่อย)	1	/	1	1 / 1 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในปี 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประชุมทั้งสิ้น 1 ครั้ง โดยสรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้ดังนี้

- พิจารณานุมัติทบทวนแต่งตั้งคณะทำงาน และหน้าที่
- พิจารณานุมัติกรอบแผนการดำเนินงาน Q3-Q4 /2568

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาและประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย โดยอาศัยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร การสอบทานเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาแบบประเมินระบบการควบคุมภายในที่ฝ่ายบริหารจัดทำ และรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

จากการประเมินระบบการควบคุมภายใน 5 องค์ประกอบ ได้แก่ (1) สภาพแวดล้อมการควบคุม (2) การประเมินความเสี่ยง (3) กิจกรรมการควบคุม (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร และ (5) กิจกรรมการติดตามผล คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอในการปฏิบัติงานตามระบบการควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างเหมาะสม เพื่อให้สามารถป้องกันและรักษาทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงมีมาตรการควบคุมที่เพียงพอสำหรับการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ในปี 2568 บริษัทไม่พบข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญของระบบการควบคุมภายใน

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท : The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), COSO - Enterprise Risk Management Framework (ERM)

The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

บริษัทได้นำกรอบแนวคิดการควบคุมภายในของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) มาใช้เป็นแนวทางในการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม ครอบคลุม 5 องค์ประกอบหลัก ได้แก่ สภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร และการติดตามผล เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม

COSO - Enterprise Risk Management Framework (ERM)

บริษัทได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรตามแนวทาง COSO - Enterprise Risk Management Framework (ERM) มาประยุกต์ใช้ เพื่อให้สามารถระบุ ประเมิน และบริหารจัดการความเสี่ยงที่สำคัญได้อย่างเป็นระบบ โดยเชื่อมโยงกับกลยุทธ์และเป้าหมายขององค์กร อันจะช่วยลดผลกระทบจากความไม่แน่นอน และสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การบริหารความเสี่ยงขององค์กรมีความเพียงพอและเหมาะสม

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

	2566	2567	2568
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน	0	0	0
รวม (กรณี)			

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : บริการจากหน่วยงานภายนอก (Outsource)

บริษัทได้จ้างบริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า หน่วยงานดังกล่าวมีความเป็นอิสระ มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสมในด้านการตรวจสอบภายใน รวมถึงมีความเข้าใจในลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพ และมีการรายงานผลการตรวจสอบรวมทั้งติดตามผลการปรับปรุงแก้ไขต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

คณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่าการว่าจ้างบริษัท แอค-พลัส คอนซัลแตนท์ จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายในมีความเหมาะสม และสามารถสนับสนุนให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพ

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน ของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่ง หัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

9.2 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : มี

9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรงบริษัทย่อยโดยการ ถือหุ้นโดยตรง	31 ธ.ค. 2568

รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินกู้ยืมระยะสั้น <u>รายละเอียด</u> เงินกู้ยืมระยะสั้น <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล	0.00	85.00	87.00
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินกู้ยืมระยะสั้น	0.22	0.64	0.90

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>รายละเอียด</u> ดอกเบี้ยจ่าย <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินกู้ยืมระยะสั้น <u>รายละเอียด</u> ดอกเบี้ยค้างจ่าย <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล	0.00	0.64	0.45

9.2.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกันของบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. คำนิยาม

รายการระหว่างกัน หมายถึง ธุรกิจหรือรายการระหว่างบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ นิยามของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

2. มาตรการ / ขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันและการอนุมัติ

การกำหนดมาตรการ / ขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมหรือมีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้

การเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทยึดหลักการ ดังนี้

- เป็นรายการที่ผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใส โดยกรรมการและผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- เป็นรายการที่กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท เสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- มีระบบการติดตามและตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง

2.1 มาตราการ / ขั้นตอนในการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้กำหนดขั้นตอนเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. การพิจารณาการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะใช้เกณฑ์เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป และบุคคลทั่วไป รวมทั้งเป็นไปตามขั้นตอนกระบวนการดำเนินงานตามปกติของบริษัท เพื่อสนับสนุนการดำเนินกิจการ ซึ่งต้องเป็นธรรมและสมเหตุสมผลและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท
2. กรณีที่ไม่มีราคาคงกล่าว บริษัทจะพิจารณาเปรียบเทียบราคาสินค้าหรือบริการกับราคาภายนอก ภายใต้เงื่อนไขที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน
3. บริษัทอาจใช้ประโยชน์จากรายงานของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัท หรือบริษัทในกลุ่มมาทำการเปรียบเทียบราคาสำหรับรายการระหว่างกันที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่าราคาคงกล่าวสมเหตุสมผลและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกลุ่มบริษัท
4. การทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันที่บริษัท หรือกรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้อง ที่ไม่ใช่การดำเนินธุรกิจตามปกติ หรือมีเงื่อนไขทางการค้าแตกต่างจากการทำรายการกับลูกค้าทั่วไป หรือบุคคลภายนอกจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ซึ่งจะต้องไม่มีกรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องเข้าร่วมพิจารณาอนุมัติรายการนั้น และต้องไม่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษผิดไปจากปกติ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
5. หากบริษัทมีรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ ที่เข้าข่ายตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวอย่างเคร่งครัด
6. บริษัทต้องเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกัน ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี หรือแบบรายงานอื่นใด ตามแต่กรณี และมีการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามหลักเกณฑ์มาตรฐานการบัญชี
7. ให้มีการสอบทานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันตามแผนงานตรวจสอบ โดยส่วนงานตรวจสอบภายใน ซึ่งต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และมีมาตรการควบคุม ตรวจสอบ ดูแลให้มีการสุ่มสอบทานการทำรายการจริง ถูกต้องตรงตามสัญญาหรือนโยบายหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้

2.2 การอนุมัติการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในกรณีที่กฎหมายดังกล่าวกำหนดให้รายการระหว่างกันนั้นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการระหว่างกันในเรื่องใด (ถ้ามี) บริษัทจะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการทำรายการและความสมเหตุสมผลของรายการนั้น ๆ ทั้งนี้ ในการเข้าทำรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ให้เป็นไปตามหลักการดังนี้

1.) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำรายการระหว่างกันที่เป็นรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปและเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจหรือการดำเนินงานของบริษัท ฝ่ายจัดการ [หรือคณะกรรมการบริหาร] เสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติข้อตกลงการทำธุรกรรมในหลักการก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้หากรายการดังกล่าวนี้มีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

รายการที่เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป คือเงื่อนไขการค้าที่มีราคาและเงื่อนไขที่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ โดย

- เป็นราคาและเงื่อนไขที่บริษัทได้รับ หรือให้กับบุคคลทั่วไป
- เป็นราคาและเงื่อนไขที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้กับบุคคลทั่วไป
- เป็นราคาและเงื่อนไขที่บริษัท สามารถแสดงได้ว่าผู้ประกอบการธุรกิจลักษณะทำนองเดียวกันให้กับบุคคลทั่วไป

2.) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป จะต้องพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการนั้น ๆ โดยคณะกรรมการตรวจสอบ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และบริษัทจะดำเนินการเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท ที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ หรือความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง ที่มีความเป็นอิสระจากบริษัท และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

3.นโยบายและแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการระหว่างกันของบริษัทตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม

บริษัทอาจมีการทำรายการระหว่างกันในอนาคตอย่างต่อเนื่อง โดยกำหนดราคาและเงื่อนไขการค้าตามปกติของธุรกิจเช่นเดียวกับที่กำหนดให้กับบุคคล และ/หรือ บริษัทที่ไม่ขัดแย้งหรือเกี่ยวข้องกัน เช่น การให้บริการทางการแพทย์แก่บริษัทคู่สัญญา การจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบค่าธรรมเนียมแพทย์ การให้สวัสดิการการรักษาพยาบาล เป็นต้น โดยรายการระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นนั้นเป็นไปตามการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การทำรายการระหว่างกันของบริษัทที่เกิดขึ้นและอาจเกิดขึ้นในอนาคตจะมีความจำเป็น และ/หรือมีความสมเหตุสมผลของการทำรายการเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดของบริษัท และกำหนดให้เป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจทั่วไป และรายการดังกล่าวราคาและรวมทั้งเงื่อนไขของรายการซึ่งเป็นไปอย่างยุติธรรมและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at arm's length basis) ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ ระหว่างบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและเหมาะสมของรายการนั้น นอกจากนี้ หากมีการทำรายการระหว่างกัน กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมหรือมีสิทธิออกเสียงในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้

9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาติ



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

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

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

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

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

เจรจาปรับโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ที่บริษัทมีค้ำประกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงแผนการดำเนินงานและแผนธุรกิจเพื่อจัดการสภาพคล่องให้ดีขึ้น เหตุการณ์หรือสถานการณ์ดังกล่าว ตลอดจนเรื่องอื่นที่กล่าวถึงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 แสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.1 และ 31.2 เรื่อง คดีความฟ้องร้องเกี่ยวกับการร้องทุกข์กล่าวโทษกับกลุ่มบุคคลที่ทำให้บริษัทเสียหายจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนปี 2560 ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ และต่อกองบังคับการปราบปราม ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

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

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโดย

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับแผนการขายและนโยบายการตั้งราคาของฝ่ายบริหาร และนโยบายส่งเสริมการขายที่จะผลักดันการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับราคาที่จะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายจริงในปัจจุบันของโครงการดังกล่าวแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาที่จะขายในอนาคต
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่ขายได้แล้วที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ในงบการเงิน รวมถึงการส่งเสริมการขายค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานต้นทุนประมาณการในส่วนต่างๆ ถึงรายละเอียดข้อมูลที่ผู้บริหารนำมาจัดทำต้นทุนประมาณการในแต่ละโครงการ เช่น ต้นทุนพัฒนาส่วนกลางที่จะต้องทำงานจบโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านตามแบบขายในแต่ละหลังของวัสดุ ค่าแรง ทั้งปริมาณและราคาว่ามีการจัดทำเหมาะสมในสภาพโครงการปัจจุบันหรือไม่ รวมถึงต้นทุนและค่าดำเนินการอื่นๆ และสอบทานประมาณการดังกล่าวได้จัดทำโดยวิศวกร รวมถึงการทำความเข้าใจในสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการของวิศวกร

2) การแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

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

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

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

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอย่างเหมาะสม

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง


- ระบุนและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ ว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายวิโรจน์ ตั้งธรรมานุช)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5128

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

งบการเงิน

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	13,252,385.40	33,399,810.54	5,732,970.26	24,631,937.62
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	807,953.45	1,054,285.34	807,953.45	1,054,285.34
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้อง	9	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	10	107,135,746.94	117,924,858.92	107,135,746.94	117,924,858.92
เงินประกันการชำระหนี้คณัต		-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		114,334.00	242,475.44	114,334.00	242,475.44
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	11	257,519,341.23	257,519,341.23	257,519,341.23	257,519,341.23
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		378,829,761.02	420,140,771.47	371,310,345.88	411,372,898.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		36,500,700.88	31,232,509.52	36,500,700.88	31,232,509.52
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	29,999,980.00	29,999,980.00
ที่ดินรอการพัฒนา	13	21,752,888.15	111,825,470.15	21,752,888.15	111,825,470.15
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	264,432,918.02	321,440,073.92	264,432,918.02	321,440,073.92
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์	15	2,129,380.38	2,859,312.04	2,129,380.38	2,859,312.04
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	25,849,081.98	22,323,034.66	25,849,081.98	22,323,034.66
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	17	621,102.87	754,980.45	621,102.87	754,980.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		20,208,390.21	18,604,610.27	20,208,390.21	18,604,610.27
เงินประกันศาล		20,328,864.00	18,973,360.00	20,328,864.00	18,973,360.00
เงินรอรับจากการขายทอดตลาด	11	17,240,000.00	17,240,000.00	17,240,000.00	17,240,000.00
อื่น ๆ		746,454.22	642,866.20	746,474.22	642,886.20
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		409,809,780.71	545,896,217.21	439,809,780.71	575,896,217.21
รวมสินทรัพย์		788,639,541.73	966,036,988.68	811,120,126.59	987,269,115.76

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)


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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญญะวัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	19,139,333.53	25,717,505.23	19,099,213.53
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-หมุนเวียน		842,848.74	11,237,427.99	842,848.74
หนี้สินค้ำประกัน	20.1	555,933,976.21	581,183,976.21	555,933,976.21
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	22	629,511.14	2,398,129.12	629,511.14
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	6.2	-	-	87,450,049.33
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		82,868.17	67,347.93	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		2,944,469.42	1,160,819.98	2,943,269.42
รวมหนี้สินหมุนเวียน		579,573,007.21	621,765,206.46	666,898,868.37
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	49,367,769.75	66,007,682.22	49,367,769.75
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	6,102,190.71	7,930,053.04	6,102,190.71
ประมาณการหนี้สินคดีความ	31.3	46,595,438.36	33,987,458.92	46,595,438.36
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		10,731,584.59	10,360,820.20	10,731,584.59
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		112,796,983.41	118,286,014.38	118,286,014.38
รวมหนี้สิน		692,369,990.62	740,051,220.84	825,540,283.80

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชาต พันธุมาศ)

KC
PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญญะวัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 6,041,259,316 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25.2	4,228,881,521.20	4,228,881,521.20	4,228,881,521.20
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 4,548,172,413 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25.2	-	3,183,720,689.10	-
หุ้นสามัญ 5,175,487,222 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.70 บาท	25.2	3,622,841,055.40	-	3,622,841,055.40
ส่วนเกิน(ค่า)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	25.2	(2,243,987,143.87)	(1,822,691,440.42)	(2,243,987,143.87)
กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่จัดสรร		(1,282,584,360.42)	(1,347,429,636.72)	(1,199,300,416.72)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		96,269,551.11	225,985,767.84	31,424,274.81
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		788,639,541.73	966,036,988.68	811,120,126.59
				987,269,115.76

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ
(นายอภิชัย หัตถุมาศ)

KC
PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

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

บริษัท เค.ซี. เพอร์ฟอร์ม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

KC

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น


สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน(ต่ำ) กว่ามูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
หมายเหตุ				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	(999,486,200.69)	361,543,047.99
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	(135,557,280.15)	(135,557,280.15)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(135,557,280.15)	(135,557,280.15)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	(1,135,043,480.84)	225,985,767.84
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	(1,135,043,480.84)	225,985,767.84
เพิ่มหุ้นสามัญ	25.2	439,120,366.30	(421,295,703.45)	17,824,662.85
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	(149,879,310.76)	(149,879,310.76)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	2,338,431.18	2,338,431.18
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(147,540,879.58)	(147,540,879.58)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,622,841,055.40	(2,243,987,143.87)	(1,282,584,360.42)	96,269,551.11

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

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

KC
PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนที่ออกและ	ส่วนเกิน(ค่า)	กำไร(ขาดทุน)สะสม	รวมส่วนของ
	ชำระแล้ว	กว่ามูลค่าหุ้น	ยังไม่ได้จัดสรร	ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	(1,063,315,969.95)	297,713,278.73
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	(135,984,446.77)	(135,984,446.77)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(135,984,446.77)	(135,984,446.77)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,183,720,689.10	(1,822,691,440.42)	(1,199,300,416.72)	161,728,831.96
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	439,120,366.30	(421,295,703.45)	-	17,824,662.85
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	(150,467,651.18)	(150,467,651.18)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	2,338,431.18	2,338,431.18
รวมกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(148,129,220.00)	(148,129,220.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,622,841,055.40	(2,243,987,143.87)	(1,347,429,636.72)	31,424,274.81

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชัย พันธุมาศ)

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญญะวัต)

KC
PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
44 ถนนพหลโยธิน แขวงสามยุค เขตเมืองเก่า กรุงเทพฯ 10200

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(149,879,310.76)	(135,557,280.15)	(150,467,651.18)	(135,984,446.77)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	147,085.11	91,448.83	-	-
ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย	8,015,384.65	1,420,387.96	8,015,384.65	1,420,387.96
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายสินทรัพย์	(74,695.36)	(548,203.69)	(74,695.36)	(548,203.69)
ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	9,861,587.88	-	9,861,587.88	-
โอนกลับค่าเผื่อจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา	(9,861,587.88)	-	(9,861,587.88)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (โอนกลับ)	1,216,897.99	(2,414,754.48)	1,216,897.99	(2,414,754.48)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(6,530,988.61)	-	(6,530,988.61)	-
ขาดทุนจากคดีความฟ้องร้อง	12,607,979.44	33,987,458.92	12,607,979.44	33,987,458.92
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดินรอการพัฒนา	1,300,000.00	9,861,587.88	1,300,000.00	9,861,587.88
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38,558,449.78	-	38,558,449.78	-
ขาดทุนจากการผิดสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ที่ไม่บรรลุผลของสัญญา	18,339,041.10	-	18,339,041.10	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	432,876.31	925,217.64	432,876.31	925,217.64
รายได้อื่นๆ	-	464.00	-	464.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	208,929.91	-	208,929.91	-
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าธรรมเนียม	14,813,456.60	29,749,999.98	15,710,267.53	30,386,410.87
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(60,844,893.84)	(62,483,673.11)	(60,683,508.44)	(62,365,877.67)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9,649,906.53	21,015,858.53	9,649,906.53	21,015,858.53
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	246,331.89	(250,483.80)	246,331.89	(250,483.80)
เงินประกันการชำระหนี้ผิดนัด	-	(10,000,000.00)	-	(10,000,000.00)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	128,141.44	(91,137.75)	128,141.44	(91,137.75)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,459,092.02)	(16,736,236.35)	(1,459,092.02)	(16,736,236.35)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(7,211,649.10)	(16,183,297.78)	(7,171,769.10)	(16,183,297.78)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(394,579.25)	8,148,963.44	(394,579.25)	8,148,963.44
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,783,649.44	(2,726,323.06)	1,782,449.44	(2,726,323.06)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	370,764.39	121,657.02	370,764.39	121,657.02
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(57,731,420.52)	(79,184,672.86)	(57,531,355.12)	(79,066,877.42)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,735,344.81)	(970,063.38)	(1,603,779.94)	(945,962.48)
รับคืนภาษีเงินได้	-	63,880.11	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(59,466,765.33)	(80,090,856.13)	(59,135,135.06)	(80,012,839.90)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอภิชาติ พันธุมาศ)

KC
KORNGCOTV

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายธีระ ปัญญะมัต)

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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



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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทประกอบธุรกิจในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่อาคารสำนักงาน

2. การดำเนินงานต่อเนื่องของกิจการ

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

KC

PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 1500/2 ชั้น 2 ซอยลาดพร้าว 48/1 ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310

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

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินของบริษัท จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงินยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

KC

PROPERTY

บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 100 หมู่ 10 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

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

3.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

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

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ถ้าไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

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

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

4.2.1 การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน หรือผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

4.2.2 การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่า จะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้วมีการยกเลิกภาระผูกพันนั้นหรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกัน ซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

KC

PROPERTY

บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
44 ถนนสุขุมวิท ชั้น 11 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

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

4.2.3 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสด ทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัท ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัท จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

4.2.4 การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี)

ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนงานก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

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


บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
111 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

4.4 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายเป็นที่ดินที่กรมบังคับคดีบังคับขายทอดตลาด แสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดิน และการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วย รายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน บริษัทจะพิจารณา มูลค่าของเงินลงทุนหากมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจด้อยค่า

4.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินของ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยังไม่ได้ขอใบอนุญาตให้ทำการ จัดสรรและจะพัฒนาต่อไปในอนาคต หรือขอจัดสรรแล้วแต่ยังไม่ได้มีระยะเวลาที่แน่นอนในการพัฒนา หรือเป็น โครงการที่หยุดชะงักเป็นระยะเวลานาน ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ ราคาใดจะต่ำกว่า

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของ สินทรัพย์ วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาโดยรวมต้นทุนในการทำรายการและวัดมูลค่าภายหลัง การรับรู้รายการด้วยวิธี ราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ 25 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน ไม่มีการคิดค่าเสื่อม ราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับที่ดิน


บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ ๑๐๐ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

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

4.9 ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรง

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

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างติดตั้งและก่อสร้าง

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

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

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ได้รับการประเมิน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่ามีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้นหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้ จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้นหรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณานั้นรวมอยู่โดยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น ผลขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนทันที



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

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

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

การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า

- ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่ค่าความนิยมที่รับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากประมาณการที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุดแล้ว เพียงเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรเป็น (สุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่ายสะสม) เสมือนหนึ่งไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์นั้นมาก่อน
- การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

4.12 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงด้วยราคาทุน

4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า บริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้ สำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท ใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) บริษัท บันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
111 หมู่ 10 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

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

ผู้เช่า

สิทธิประโยชน์การใช้

สิทธิประโยชน์การใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าว ประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมราคาของสิทธิประโยชน์ใช้คำนวณจากราคาทุนของสิทธิประโยชน์ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสิทธิประโยชน์ใช้แต่ละประเภท แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่าดังต่อไปนี้

ที่ดินและอาคาร

25 ปี

สิทธิประโยชน์การใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสิทธิประโยชน์อย่างอื่นมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสิทธิประโยชน์อย่างอื่นมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสิทธิประโยชน์อย่างอื่นและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

KC

PROPERTY

บริษัทเค.บี.ซี.เอส. จำกัด (มหาชน)

KBC Public Co., Ltd.

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

(บัญชีผู้เช่า)

(บัญชีผู้ให้เช่า)

4.14 ประเมินการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

- ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

- ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

- โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทคำนวณภาระผูกพันในหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทจะรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้ต้องเกิดการไหลออกของทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับชดเชยรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อมีความเชื่อมั่นแน่อนว่าหลังจากที่จ่ายชำระภาระผูกพันแล้ว บริษัทน่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืน แต่ไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง



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

4.16 การรับรู้รายได้

- รายได้จากการขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน

รายได้จากการขายสินค้า (ที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาและโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว โดยบริษัทไม่เกี่ยวข้องในการบริหารหรือควบคุมที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องปฏิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็นหนี้สินที่เกิดจากสัญญาในงบฐานะการเงินซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

- ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

- รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.17 ต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน

ในการคำนวณต้นทุนขายที่ดินและบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดินและบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและจำนวนแปลงที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามการรับรู้รายได้

KC

PROPERTY

บริษัท เค.ซี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ ๑๐๑/๒๕๖๓ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 1๐๑๑๐๓

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

4.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

- ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

- ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

4.19 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า



บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ ๑๐๐ ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

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

4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้



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

ประมาณการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งงูใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก



บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ ๑๐๐ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ๑๐๑

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วเพื่อบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุน และค่าใช้จ่าย ส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดจากรายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัทหรือสามารถควบคุมบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญในการตัดสินใจด้านการเงินหรือการดำเนินงานของบริษัท

6.1 ลักษณะของความสัมพันธ์กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นดังนี้

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
1.	บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	บริษัทย่อยโดยการถือหุ้นโดยตรง	เงินกู้ยืมระยะสั้น	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ย 5 ธนาคาร ร้อยละ 0.90 - 1.67 ต่อปี

6.2 รายการและจำนวนเงินด้านฐานะการเงินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นดังนี้

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


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

ชื่อบริษัท/ประเภทรายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)			
	1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	85,000,000.00	-	85,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	636,410.89	-	636,410.89
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย				
ค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	-	85,636,410.89	-	85,636,410.89

6.3 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กับกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

ประเภทรายการ/ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2568	2567	2568	2567
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด	-	-	896,810.93	636,410.89
รวม	-	-	896,810.93	636,410.89

6.4 ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17,334,937.20	17,431,731.66
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	574,131.00	246,321.88
รวม	17,909,068.20	17,678,053.54

KC
PROPERTY

บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 101 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10310

(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

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

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

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

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

9. ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้อง

	หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องตัวแลกเงิน	329,232,906.68	329,232,906.68	329,232,906.68	329,232,906.68
ลูกหนี้จากคดีความฟ้องร้องค่าความเสียหาย	1,274,888.00	1,274,888.00	-	-
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(330,507,794.68)	(330,507,794.68)	(329,232,906.68)	(329,232,906.68)
รวม	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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



10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	20,561,338.63	21,858,918.92
งานระหว่างก่อสร้าง	76,025,409.42	83,306,382.46
ค่าสาธารณูปโภค	1,929,092.40	3,685,109.19
ค่าใช้จ่ายอื่นในโครงการ	13,990,088.30	13,115,680.50
ต้นทุนการกู้ยืม	228,005.93	340,057.60
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการ คงเหลือ	112,733,934.68	122,306,148.67
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่าต้นทุน โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(5,598,187.74)	(4,381,289.75)
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการสุทธิ	107,135,746.94	117,924,858.92

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

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อการลดมูลค่า ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มีดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดยกมา	4,381,289.75	6,796,044.23
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	1,216,897.99	737,779.76
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	-	(3,152,534.24)
ยอดคงเหลือ	5,598,187.74	4,381,289.75



PROPERTY
บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
45 ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10110

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(นายอดิศักดิ์ น้อยสุวรรณ)

(นายธีระ น้อยสุวรรณ)

11. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

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

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 48 แปลง ที่ได้ถูกบังคับขายตามคำสั่งศาลจากการผิพนัดชำระหนี้เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ตามหมายเหตุข้อ 20 โดยบางแปลงมีผู้จองซื้อแล้ว และบางแปลงได้เลยกำหนดนัดขายทอดตลาดแล้วแต่ยังขายไม่ได้ ดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทบันทึกเงินรอรับการขายทอดตลาดในวันที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินแก่กรมบังคับคดี จำนวน 17.24 ล้านบาท และแสดงรายการในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ทั้งนี้บริษัทจะได้รับคืนจำนวนเงินดังกล่าวจากเจ้าหนี้ ภายหลังจากที่ได้รับเงินจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้สินผิพนัดชำระ ตามหมายเหตุ 20

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

KC
PROPERTY

บริษัท (มหาชน) จำกัด (มหาชน)

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

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

13. ที่ดินรอการพัฒนา

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

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อการด้อยค่า ที่ดินรอการพัฒนา มีดังนี้

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

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

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

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

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

KC
PROPERTY

Signature

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและ		ส่วนปรับปรุง		รวม
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	สิทธิการใช้ ที่ดินและอาคาร	ส่วนปรับปรุง สิทธิการใช้	สิทธิ การใช้ระหว่างทำ	
ราคาทุน :					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	139,807,136.95	65,668,461.94	-	151,075,983.17	356,551,582.06
เพิ่มขึ้น	50,000.00	-	-	33,968,022.85	34,018,022.85
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	139,857,136.95	65,668,461.94	-	185,044,006.02	390,569,604.91
เพิ่มขึ้น	-	-	-	3,571,360.03	3,571,360.03
โอนไปเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	(4,932,197.74)	(4,932,197.74)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	183,683,168.31	(183,683,168.31)	-
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง สัญญา	-	(18,234,099.16)	-	-	(18,234,099.16)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	139,857,136.95	47,434,362.78	183,683,168.31	-	370,974,668.04
ค่าเสื่อมราคาสะสม :					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	(4,359,731.99)	-	-	(4,359,731.99)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(3,269,799.00)	-	-	(3,269,799.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(7,629,530.99)	-	-	(7,629,530.99)
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลง สัญญา	-	8,245,149.05	-	-	8,245,149.05
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(2,365,963.55)	(4,732,954.75)	-	(7,098,918.30)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(1,750,345.49)	(4,732,954.75)	-	(6,483,300.24)
ค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม :					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(61,500,000.00)	-	-	-	(61,500,000.00)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(61,500,000.00)	-	-	-	(61,500,000.00)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(1,577,136.95)	(7,521,999.03)	(29,459,313.80)	-	(38,558,449.78)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(63,077,136.95)	(7,521,999.03)	(29,459,313.80)	-	(100,058,449.78)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	76,780,000.00	38,162,018.26	149,490,899.76	-	264,432,918.02
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	78,357,136.95	58,038,930.95	-	185,044,006.02	321,440,073.92

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

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

บริษัทเช่าที่ดินและอาคารเพื่อนำมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า 91.64 ส่วน และพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท 8.36 ส่วน ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 16

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในต้นทุนจากธุรกิจให้เช่าและการให้บริการมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

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

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด และมูลค่ายุติธรรมของอาคารสำนักงานให้เช่าประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า


 บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 K.C. PROPERTY PCL. 100/100 หมู่ 10 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

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

รายงานทางการเงิน 195

15. ส่วนปรับปรุงอาคารเช่าและอุปกรณ์

หน่วย : บาท

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

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

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

KC
PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้

หน่วย : บาท

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

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

KC

PROPERTY

บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

K.C. PROPERTY จำกัด (มหาชน)

ในวันที่ 1 ตุลาคม 2565 บริษัท ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อการพาณิชย์ เป็นระยะเวลา 10 ปี และต่ออายุได้อีก 10 ปี รวมเป็น 20 ปี จำนวนมูลค่าเช่า 117.00 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัททำบันทึกข้อตกลงเรื่องการต่อสัญญาเช่า ระบุว่าเมื่อครบกำหนดเวลาเช่าตามสัญญาเดิม บริษัทสามารถเช่าที่ดินและอาคารต่อไปจากเดิมคราวละ 10 ปี เป็นคราวละ 15 ปี รวมเป็น 25 ปี รวมมูลค่าเช่า 147.00 ล้านบาท เพื่อมาปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน โดยแบ่งสัดส่วนเป็นพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า 91.64 ส่วนตามที่กล่าวในหมายเหตุ 14 และพื้นที่อาคารสำนักงานของบริษัท 8.36 ส่วน

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

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



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

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

18. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

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

รายการกระหนบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สามารถแสดงได้ดังนี้

หน่วย : บาท

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

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

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวที่มีสาระสำคัญและผลขาดทุนสะสม ที่มีได้รับรู้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

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

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

หน่วย : บาท

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



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

20. หนี้สินผิวนัดชำระ

20.1 หนี้สินผิวนัดชำระ

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ตัวแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	555,933,976.21	581,183,976.21
รวมหนี้สินผิวนัดชำระ	555,933,976.21	581,183,976.21

หนี้สินผิวนัดชำระเป็นหนี้สินจากการผิวนัดชำระตัวแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1 แห่ง โดยในระหว่างงวด มียอดเคลื่อนไหว ดังนี้

หน่วย : บาท

	ยกมา	เพิ่มขึ้นก่อนหัก สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้	จัดประเภทไปเป็น หนี้สินตามสัญญา ปรับโครงสร้างหนี้	จัดประเภทมาจาก หนี้สินตามสัญญา ปรับโครงสร้างหนี้	เพิ่มขึ้นหลังจาก ผิวนัดชำระตาม สัญญาปรับ โครงสร้างหนี้	คงเหลือ
เงินต้น	350,000,000.00	-	(350,000,000.00)	350,000,000.00	-	350,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	235,247,260.21	9,617,808.22	(244,865,068.43)	208,204,109.53	1,793,150.68	209,997,260.21
รวม	585,247,260.21	9,617,808.22	(594,865,068.43)	558,204,109.53	1,793,150.68	559,997,260.21
หัก ชำระหนี้จากสินทรัพย์						
ที่ขายทอดตลาดได้	(4,063,284.00)	-	4,063,284.00	(4,063,284.00)	-	(4,063,284.00)
หนี้สินผิวนัดชำระคงเหลือ	581,183,976.21	9,617,808.22	(590,801,784.43)	554,140,825.53	1,793,150.68	555,933,976.21



(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

20.2 หนี้สินตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้

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

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

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

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ศาลฎีกาพิพากษาเป็นตามที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาปรับลดไว้ในอัตราดอกเบี้ยผิดนัดร้อยละ 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 แต่อย่างไรก็ตามบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขอปรับโครงสร้างหนี้ใหม่

21. หุ้นกู้แปลงสภาพ

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ของบริษัทต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในจำนวนเงินไม่เกิน 650 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาหุ้นกู้แปลงสภาพ เพื่อออกหุ้นกู้แปลงสภาพโดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ Advance Opportunities Fund VCC และ Advance Opportunities Fund I ซึ่งการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จะทำเป็นคราว ๆ จนกว่าจะครบจำนวนเงิน 650 ล้านบาท โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขหลักของหุ้นกู้แปลงสภาพดังนี้



บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 111 หมู่ 11 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

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

ประเภทหุ้นกู้แปลงสภาพ	หุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกัน
จำนวนต้นเงินรวมของ หุ้นกู้แปลงสภาพ ทั้งหมด	ไม่เกิน 650 ล้านบาท โดยหุ้นกู้แปลงสภาพจะออกเป็นชุดดังต่อไปนี้: (1) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1 (T1) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท (2) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 2 (T2) มีมูลค่าไม่เกิน 200 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 20 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท (3) หุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 3 (T3) มีมูลค่าไม่เกิน 250 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็น 25 ชุดย่อย ชุดละ 10 ล้านบาท
เงื่อนไขการออก หุ้นกู้แปลงสภาพ	บริษัทจะทยอยออกหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นชุด ๆ ทีละชุดตามลำดับ ตามความต้องการใช้เงิน ของบริษัท ทั้งนี้การออกหุ้นกู้แปลงสภาพอยู่ภายใต้ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งได้แก่ การได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ แปลงสภาพ
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 2.5 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
อายุหุ้นกู้แปลงสภาพ	3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพชุดที่ 1
เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น	ชำระงวดเดียวเมื่อครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ตามเงื่อนไขของหุ้นกู้แปลงสภาพ
ราคาแปลงสภาพ	ร้อยละ 90 ของราคาตลาด ราคาตลาดคำนวณจากราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย ไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้ ทั้งนี้ราคาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก คำนวณ จากราคาปิด ถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณการซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน (“ราคาใช้ สิทธิแปลงสภาพลอยตัว” (“Floating Conversion Price”) ทั้งนี้ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น
หลักประกันตามสัญญาหุ้น กู้แปลงสภาพ	บริษัทตกลงที่จะกักเงินจำนวน 25 % ของเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหุ้นกู้ในแต่ละงวด ย่อย เริ่มตั้งแต่งวด ST01 ของชุดที่ 1 (T1) เพื่อสะสมเงินประกันจนครบ 30 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทแสดงรายการไว้ที่เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน จำนวน 5 ล้านบาท
ระยะเวลาการใช้สิทธิ แปลงสภาพ	ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพแต่ละชุดสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพได้ ทุกวันนับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจนถึงเวลาปิดทำการของวันทำการก่อนวันครบ กำหนดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ 7 วัน
จำนวนหุ้นที่จัดสรรเพื่อ รองรับการแปลงสภาพ :	1,493,086,903 หุ้น



บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ ๒๒๒ หมู่ ๑๐ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

การแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงินกำหนดให้ ณ วันที่รับรู้เมื่อเริ่มแรก
กิจการแยกประเภทเครื่องมือทางการเงินหรือองค์ประกอบของเครื่องมือทางการเงินโดยพิจารณาตามเนื้อหา
เชิงเศรษฐกิจและคำนิยามหนี้สินทางการเงินและตราสารทุน

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

หุ้นกู้แปลงสภาพแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายจนกว่าจะมีการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญหรือครบอายุการชำระ
คืนของหุ้นกู้และสิทธิในการเลือกแปลงสภาพแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจนกว่าจะมีการใช้สิทธิใน
การแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้บันทึกหักจากหุ้นกู้แปลงสภาพ และตัดจำหน่ายตามอายุ
ของหุ้นกู้แปลงสภาพ

การออกจำหน่ายหุ้นกู้แปลงสภาพและการใช้สิทธิแปลงสภาพ

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

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการเบิกเงินกู้รอบถัดไป

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหุ้นกู้แปลงสภาพและสิทธิในการเลือกแปลงสภาพสำหรับปี สิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สิทธิในการเลือก	
	หุ้นกู้แปลงสภาพ	แปลงสภาพ
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
ออกจำหน่ายระหว่างงวด	11,326,319.64	6,212,680.36
บวก ต้นทุนตัดจำหน่าย	285,662.85	-
หัก การใช้สิทธิแปลงสภาพ	(11,611,982.49)	(6,212,680.36)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	-

KC

PROPERTY

บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
111 หมู่ 10 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

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

22. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เช่าตามสัญญาเช่า มีดังนี้

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

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่า และการเคลื่อนไหวสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังนี้

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



(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่า ดังนี้

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


23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

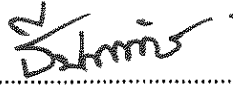
	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,930,053.04	6,930,829.84
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	318,914.21	833,912.52
ต้นทุนดอกเบี้ย	191,654.64	165,310.68
(กำไร)ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่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

KC
PROPERTY

บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(ลงชื่อ) 

กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ) 

กรรมการตามอำนาจ

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงรวมในรายการดังต่อไปนี้

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

ผล(กำไร)ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

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

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

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



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

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

24. สำรองตามกฎหมาย

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



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

25. ทุนเรือนหุ้น

25.1 มติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

25.1.1 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2567 ได้มีมติอนุมัติดังนี้

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

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

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

25.1.2 ตามมติอนุมัติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับทุนดังนี้

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



(ลงชื่อ).....

(นายเจษฎา ชัยเดช)

(ลงชื่อ).....

(นายธีรพล จ้อยแพง)

25.2 รายการกระหนบยอดจำนวนหุ้นสามัญ

จำนวนทุนชำระแล้วและส่วนเกิน(ต่ำ)กว่ามูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

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

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

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



บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
111 หมู่ 10 ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

27. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินงานในส่วนงานธุรกิจเดียว คือ ธุรกิจการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 วัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

ฝ่ายบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ติดตามและจัดการความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผ่านรายงานความเสี่ยงภายใน ซึ่งจะวิเคราะห์ความเสี่ยงตามระดับและขนาดของความเสี่ยง ความเสี่ยงเหล่านี้รวมถึงความเสี่ยงด้านตลาด (ตลอดจนความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

29.2 ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยนี้เกิดขึ้นจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทไม่มีสินทรัพย์ ซึ่งมีดอกเบี้ยเป็นสาระสำคัญรวมถึงมีเงินกู้ยืมเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากค่าผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว



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

(นายเฉลิม นิ่มนงนาค)

(นายธีระ น้อยนงนาค)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีสาระสำคัญ สามารถจัดประเภทอัตราดอกเบี้ย และสามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม					หน่วย : ล้านบาท
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10.01	-	-	3.24	13.25	0.125 – 0.50
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	36.50	-	-	-	36.50	1.05 – 2.25
รวม	46.51	-	-	3.24	49.75	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินผิดนัดชำระ	-	-	-	555.93	555.93	8.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.63	3.30	46.07	-	50.00	10.53
รวม	0.63	3.30	46.07	555.93	605.93	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					หน่วย : ล้านบาท
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2.49	-	-	3.24	5.73	0.125 – 0.50
เงินฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน	36.50	-	-	-	36.50	1.05 – 2.25
รวม	38.99	-	-	3.24	42.23	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินผิดนัดชำระ	-	-	-	555.93	555.93	8.50
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.63	3.30	46.07	-	50.00	10.53
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบริษัทย่อย	87.45	-	-	-	87.45	0.90 – 1.67
รวม	88.08	3.30	46.07	555.93	693.38	

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

บริษัท เคซี อีเอ็ม จำกัด (มหาชน)

รายงานทางการเงิน 213

29.3 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ซึ่งปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีนโยบายที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยการไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับลูกค้าจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด

กลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับเป็นเงินสด โดยรายการที่เกี่ยวข้องกับเงินสดหรือเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและมีความน่าเชื่อถือสูง

29.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาสินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดที่ลดลง บริษัทมีแผนการแก้ไขโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียน

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

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


 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน จำกัด (มหาชน)

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

(นาย.....) (นาย.....)

หน่วย : ล้านบาท

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

29.5 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

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

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

(นายอลิษฐ์ พันธ์งาม) (นายธีระ ใจไกลบะวัด)

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	82.53	-
			82.53

ในระหว่างปีปัจจุบัน กิจการ ไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

29.6 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

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

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

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

30.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

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

KC
PROPERTY

บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 101 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10310

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

(นายณัฏฐ์ วัฒนวิเศษ)

(นายธีระ ธีระพงษ์วงศ์)

31. คดีความฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคดีความฟ้องร้อง ดังนี้

31.1 บริษัทได้ดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษ ให้ดำเนินคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัท และผู้เกี่ยวข้องกรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตขยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง โดยส่งหนังสือแจ้งร้องทุกข์ จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

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

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

ต่อมาบริษัทได้รับแจ้งผลการรับเรื่องจากกองคดีการเงินการธนาคารและการฟอกเงิน กรมสอบสวนคดีพิเศษ ว่าได้ดำเนินการรับเรื่องดังกล่าวข้างต้นไว้ดำเนินการสอบสวนเป็นคดีพิเศษที่ 151/2561 แล้วตามหนังสือแจ้งลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561

กรมสอบสวนคดีพิเศษได้ทำการสอบสวนและรวบรวมพยานหลักฐานในคดีพิเศษดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้ว โดยอธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษมีความเห็นควรส่งฟ้องผู้ต้องหาทั้ง 7 ราย และพนักงานอัยการ สำนักงานอัยการพิเศษ ฝ่ายคดีพิเศษ 1 ได้ดำเนินคดีกับผู้ต้องหาทั้ง 7 รายแล้ว ดังนี้

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

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

วันที่ 21 กรกฎาคม 2568 ศาลได้มีการตรวจพยานของโจทก์และจำเลยเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้กำหนดนัดสืบพยานโจทก์ และนัดสืบพยานจำเลยในเดือน พฤศจิกายน 2569



(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....กรรมการตามอำนาจ

31.2 บริษัทได้ดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ต่อกองบังคับการปราบปราม ตามบันทึกคำร้องต่อกองบังคับการปราบปราม ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ให้ดำเนินการคดีอาญากับอดีตผู้บริหารของบริษัทกับพวก ดังนี้

คดีความที่ 1 คดีที่อดีตผู้บริหารกับพวกร่วมกันทุจริตในการซื้อที่ดินจำนวน 10 โฉนด และอีก 2 โฉนด รวมเป็นเนื้อที่ดิน จำนวน 48 ไร่ 2 งาน 89 ตารางวา ตำบลสามเรือน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในราคา 190.00 ล้านบาท

คดีความที่ 2 เดิมคดีนี้มีมติให้ชะลอการดำเนินคดี จนกว่าจะรวบรวมพยานหลักฐานได้ ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 มีมติอนุมัติให้ดำเนินคดีกับอดีตกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทได้รวบรวมพยานหลักฐานและแจ้งความร้องทุกข์กับอดีตผู้บริหาร (ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด) กับพวกร่วมกันทุจริตขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 281085, 281088 ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ของบริษัทขายให้กับบริษัท เคเจ แอสเซท จำกัด ในราคาซื้อขาย จำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ได้รับชำระค่าซื้อขายที่ดิน จำนวนเงิน 83.50 ล้านบาท อันเป็นการขายที่ดินต่ำกว่าราคาประเมินอย่างมีนัยสำคัญ และร่วมกันทุจริตเบียดบังเงินของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ด้วยการอนุมัติจัดทำสัญญาขายหน้าอันเป็นเท็จ

คดีความที่ 3 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตมีมติรับที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดิน (น.ส.3 ข) เลขที่ 21, 61, 169, 609, 639, 691, 704 และ 706 ตำบลหนองล่อง อำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน จำนวน 8 แปลง เนื้อที่รวม 120 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา มาตีใช้ชำระหนี้ ในจำนวนเงิน 61.50 ล้านบาท และวันที่ 14 มีนาคม 2559 บริษัทโดยอดีตผู้บริหารได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองตามที่ดินดังกล่าว แต่ปรากฏว่าที่ดินไม่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการได้

คดีความที่ 4 คดีที่อดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้องร่วมกันทุจริตในการขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1614 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ในราคา 26.00 ล้านบาท ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่มีการรับชำระราคาที่ดินครบตามสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่บริษัททำการโอนกรรมสิทธิ์ออกไปและอดีตผู้บริหารของบริษัทในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท โมเดิร์น สตรีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ทำการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวคืนจากบุคคลภายนอกจำนวน 26.00 ล้านบาท


KC
PROPERTY
อสังหาริมทรัพย์

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

ปัจจุบัน กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ ได้ออกเลขเป็นคดีอาญาแล้วและอยู่ระหว่างการสอบสวนของพนักงานสอบสวน รายละเอียดดังนี้

คดีความที่ 1 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 19/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564

คดีความที่ 2 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 16/2565 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565

คดีความที่ 3 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564

คดีความที่ 4 ออกเป็นคดีอาญาเลขที่ 20/2564 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2564

ทั้ง 4 คดี อยู่ระหว่างการสอบสวน บริษัทได้เข้าไปปากคำเพิ่มเติมกับพนักงานสอบสวน เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567

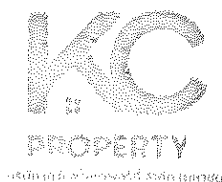
เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความคืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่า เห็นสมควรให้ส่งฟ้องไปยังอัยการ ในคดีอาญาเลขที่ 9/2564 ส่วนคดีอาญา จำนวน 3 คดีที่เหลืออยู่ระหว่างการสอบสวน

เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งความคืบหน้าการสอบสวนคดีอาญา ว่า เห็นสมควรให้ส่งฟ้องไปยังอัยการ ในคดีอาญาเลขที่ 19/2564 และ 9/2564 ส่วนคดีอาญา จำนวน 2 คดีที่เหลืออยู่ระหว่างการสอบสวน

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

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

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



(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

(ลงชื่อ).....

กรรมการตามอำนาจ

31.3.2 ในวันที่ 17 สิงหาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 17 สัญญาของโครงการจัดสรรบ้านขาย ฟ็องร้องคดีดำที่ ผบ 712/2566 โดยศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เป็นจำนวน 10 สัญญาที่ไม่เข้ากับ 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

ปัจจุบันรอฟังคำพิพากษาศาลฎีกา

31.3.3 ในวันที่ 28 ธันวาคม 2566 บริษัทถูกลูกบ้านจำนวน 35 สัญญา ฟ็องร้องคดีดำที่ ผบ1254/2566 เกี่ยวกับเรื่อง พ.ร.บ. คู่ครองผู้บริ โภค, 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 5.51 ล้านบาท ไว้ในงบการเงินของบริษัทแล้ว ปัจจุบัน อยู่ระหว่างระยะเวลายื่นฎีกา

31.4 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการฟ้องร้องในคดีแพ่ง คดีหมายเลขดำที่ พ.5232/2565 กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ร่วมกับพวกรวม 24 คน ร่วมกันกระทำการฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ใช้กลฉ้อฉลเพื่อออกตั๋วแลกเงิน โดยไม่มีอำนาจและไม่ชอบด้วยกฎหมายใช้กลฉ้อฉลเพื่อนำทรัพย์สินของบริษัทไปจดจำนองโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายและออกหนังสือรับสภาพหนี้ทั้งที่ไม่มีมูลหนี้ อันเป็นการละเมิดต่อบริษัท ทำให้บริษัทได้รับความเสียหายต้องตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง (ตามหมายเหตุข้อ 20.1) และต้องสูญเสียทรัพย์สินจากการถูกยึดทรัพย์บังคับจำนอง (ตามหมายเหตุข้อ 11) จำเลยทั้งหมดจึงต้องร่วมกันชดใช้ค่าเสียหายแก่บริษัทรวมจำนวนทุนทรัพย์ 1,431.65 ล้านบาท ทั้งนี้จำเลยดังกล่าวข้างต้น 7 ใน 24 คน เป็นอดีตผู้บริหารและผู้เกี่ยวข้อง อยู่ระหว่างถูกบริษัทดำเนินการร้องทุกข์ต่ออธิบดีกรมสอบสวนคดีพิเศษให้ดำเนินคดีอาญากรณีร่วมกันกระทำความผิดทุจริตยักยอกเงินจากการขายตั๋วแลกเงินและยินยอมให้บันทึกบัญชีไม่ถูกต้อง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 31.1

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2568 ศาลชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง และต่อมาเมื่อบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลในคดีดังกล่าว ยกเว้นจำเลยผู้เป็นเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุข้อ 20 เนื่องจากบริษัทได้มีการตกลงสละสิทธิในการอุทธรณ์ตามเงื่อนไขของการปรับโครงสร้างหนี้

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

KC
PROPERTY

บริษัท เคซี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

32. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

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

หน่วย : บาท

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

33. ขาดทุนต่อหุ้น

หน่วย : บาท/หุ้น

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

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

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

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0446/2025/1774827364940.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0446/2025/1774740976011.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0446/2025/1774740976015.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0446/2025/1774827365589.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0446/2025/1774740976006.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0446/2025/1774827365742.pdf>

