

ส่วนที่ 2

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2550 โดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย บริษัทฯ และบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“บริษัทย่อย” หรือ “VV”) ยึดหลักการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 ด้าน คือ ทำเลศักยภาพ (COMFORTABLE) บ้านสวยในโครงการที่อบอุ่น (APPEARANCE) ทีมงานมืออาชีพ (RELIABLE) คุณภาพสมราคา (ECONOMY) ด้วยแนวคิด “คุณาลัย สร้างพื้นที่ สร้างความสุข”

กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยเน้นพื้นที่ในเขตปริมณฑลรอบกรุงเทพมหานคร (นนทบุรี กรุงเทพมหานคร ปทุมธานี) ในปัจจุบัน โครงการของบริษัทมีระดับราคาตั้งแต่ 1.79 – 12 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักคือ กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน สร้างครอบครัวและกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมที่มีช่วงอายุ 21 – 55 ปี และยังมีกลุ่มลูกค้าท้องถิ่น (Local) ที่มีความต้องการขยายครอบครัว รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่หาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบจากเดิมที่เคยอยู่อาคารชุด

สรุปพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท

ปี 2550

สิงหาคม 2550	เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ (“KUN”) จัดตั้งขึ้นด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 20 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200,000 หุ้น จัดตั้งโดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกคือการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย
ตุลาคม 2550	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นโครงการแรก ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 1” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 182 หลัง มูลค่าโครงการ 447 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556)

ปี 2552

พฤศจิกายน 2552	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 2 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 2” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 85 หลัง มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557)
----------------	--

ปี 2553

มีนาคม 2553	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 12 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 32 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 320,000 หุ้น
ธันวาคม 2553	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 8 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 40 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400,000 หุ้น

ปี 2555

มีนาคม 2555	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 3 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 3” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 57 หลัง มูลค่าโครงการ 199 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557)
-------------	--

ปี 2556

มีนาคม 2556	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 4 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พรวา” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 134 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560)
-------------	--

ปี 2557

มกราคม 2557	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 5 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย คอร์ทยาร์ด” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 891 ล้านบาท
มีนาคม 2557	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 110 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 150 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,500,000 หุ้น

ปี 2558

กุมภาพันธ์ 2558	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 6 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ซิมโฟนี” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือน พฤษภาคม 2563)
กุมภาพันธ์ 2558	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 160 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,600,000 หุ้น
กันยายน 2558	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 165 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,650,000 หุ้น

ปี 2559

มกราคม 2559	บริษัทฯ เข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“VV”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 98,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 120 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV โดยจุดประสงค์การเข้าลงทุนครั้งนี้เป็นการลงทุนเพื่อเพิ่มศักยภาพของบริษัทฯ
มีนาคม 2559	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 35 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,000,000 หุ้น
มิถุนายน 2559	ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2558 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ คุ่มค่า น่าซื้อ ซึ่งโครงการคุณาลัย พรวา ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง
กันยายน 2559	บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม(เพิ่มทุน) เป็นจำนวน 490,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) รวมเป็นจำนวนเงิน 49 ล้านบาท (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 60 ล้านบาท)

ปี 2560

มกราคม 2560	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 7 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ปีกินส์” โดยมีลักษณะโครงการเป็นทาวน์โฮม จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 261 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนเมษายน 2564)
กุมภาพันธ์ 2560	บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV เป็นจำนวน 200,000 หุ้น (เพิ่มทุน) รวมเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท ที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) ทำให้สัดส่วนการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 80 ล้านบาท)
มีนาคม 2560	บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท จาก 200 ล้านบาท เป็นจำนวน 225 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,250,000 หุ้น
ตุลาคม 2560	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 8 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พอลเลน” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนตุลาคม 2563)
กันยายน 2560	บริษัทฯ เริ่มใช้ระบบการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กรโดยรวม (Enterprise Resource Planning :ERP) เพื่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการของบริษัท
ธันวาคม 2560	ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2560 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่ง โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง

ปี 2561

สิงหาคม 2561	บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 9 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย จอย” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 229 หลัง มูลค่าโครงการ 831 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2564)
--------------	---

ปี 2562

กุมภาพันธ์ 2562	วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และได้แปลงสภาพจากบริษัทจำกัด เป็น บริษัทจำกัดมหาชน
พฤษภาคม 2562	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ออน จอย 314” จังหวัดฉะเชิงเทรา มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 132 หลัง มูลค่าโครงการ 473.02 ล้านบาท
สิงหาคม 2562	วันที่ 7 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 75 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 300 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีหุ้นสามัญจำนวนรวมทั้งสิ้น 600 ล้านหุ้น โดยเป็นการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO)
ธันวาคม 2562	วันที่ 17 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วเสร็จ ซึ่งถือเป็นก้าวแรกที่สำคัญของบริษัทฯ ในการเติบโตต่อไปในอนาคต โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการเตรียมพร้อม ในทุกด้านและการปรับตัวของการดำเนินธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

ปี 2563

มีนาคม 2563	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พรีเมียม” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 411 หลัง มูลค่าโครงการ 1,419.64 ล้านบาท
	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย บีกินส์ 2” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 307 หลัง มูลค่าโครงการ 728.78 ล้านบาท
เมษายน 2563	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นสามัญปันผล
ตุลาคม 2563	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งแรก รวมมูลค่า 90 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 ระยะเวลา 2 ปี โดยครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2565

ปี 2564

เมษายน 2564	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่สอง รวมมูลค่า 150 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2566
	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 222,399,999 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นสามัญปันผล , ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1
	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่า 120 ล้านบาท
สิงหาคม 2564	จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อันได้แก่สินทรัพย์ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและใบอนุญาตจัดสรรโครงการคุณาลัย การ์เดน รีสอร์ท
ตุลาคม 2564	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมมูลค่า 120 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ระยะเวลา 2 ปี 3 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567
	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พาร์โก” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 96 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 485 ล้านบาท

ปี 2565

กุมภาพันธ์ 2565	บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรให้แก่บริษัทฯ ที่ระดับ "BB" พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565
พฤษภาคม 2565	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ รวมมูลค่า 200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 ระยะเวลา 2 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567

	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย เดซี่” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 211 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 827 ล้านบาท
กันยายน 2565	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2” เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 469 หลัง และที่ดินเปล่า 2 แปลง มูลค่าโครงการประมาณ 3,700 ล้านบาท
ตุลาคม 2565	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 รวมมูลค่า 440 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 ระยะเวลา 2 ปี 9 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2568
ปี 2566	
พฤษภาคม 2566	บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.10 บาท ในระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้น สำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน 62,710,139 หุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 131,691,291.90 บาท
มิถุนายน 2567	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย เพอร์รา” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 120 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 617.45 ล้านบาท
กรกฎาคม 2567	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “นาวาร่า รังสิต – คลอง 2” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 865 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 6,583.45 ล้านบาท
ปี 2567	
พฤษภาคม 2567	เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พรีเมียม ลักซ์” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 95 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 384.27 ล้านบาท
กันยายน 2567	บริษัทฯ ย้ายจาก MAI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย SET เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2567
พฤศจิกายน 2567	บริษัทฯ ชำระคืนหุ้นกู้ KUN24NA มูลค่า 200,000,000 บาท บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2567 รวมมูลค่า 100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ระยะเวลา 1 ปี 9 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2569
ปี 2568	
กุมภาพันธ์ 2568	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งที่ 1/2567 รวมมูลค่า 69.45 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ระยะเวลา 2 ปี 3 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570
พฤษภาคม 2568	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 รวมมูลค่า 148.1 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570
มิถุนายน 2568	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 1/2568 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2568 ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 16 ธันวาคม 2568
กรกฎาคม 2568	บริษัทฯ ชำระคืนหุ้นกู้ KUN257A มูลค่า 440,000,000 บาท บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2568 รวมมูลค่า 92.8 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2568 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570

ตุลาคม 2568	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2568 รวมมูลค่า 105.1 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570
ธันวาคม 2568	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 2/2568 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568 ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 17 มิถุนายน 2569

ปี 2569

กุมภาพันธ์ 2569	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 รวมมูลค่า 100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2571 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 1/2569 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 26 สิงหาคม 2569
เมษายน 2569	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 2/2569 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2569 ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 28 กันยายน 2569
พฤษภาคม 2569	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2569 รวมมูลค่า 150 ล้านบาท เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2569 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2571
มิถุนายน 2569	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ (PP10) ครั้งที่ 3/2569 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2569 ระยะเวลา 2.5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2571
กรกฎาคม 2569	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 3/2569 รวมมูลค่า 40 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 28 ธันวาคม 2569
สิงหาคม 2569	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 4/2569 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2569 ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2570
กันยายน 2569	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 5/2569 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2569 ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 29 มีนาคม 2570

ลักษณะโครงการของบริษัทแบ่งตามกลุ่มประเภทได้ดังนี้

ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นทำเลที่ตั้งในเขตปริมณฑล โดยโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็กจนถึงโครงการขนาดใหญ่ โดยสามารถแบ่งกลุ่มสินค้าเป็น 3 กลุ่มตามระดับราคาดังนี้

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว /บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	อาคารพาณิชย์
สูง >5.00 ล้านบาทต่อหน่วย	   		
กลาง >3.00 ล้านบาทต่อหน่วย	       		
ต่ำ >2.00 ล้านบาทต่อหน่วย		 	

สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท

โครงสร้างรายได้	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่				สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568		30 มิถุนายน 2568		30 มิถุนายน 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	437.93	65.58	365.65	70.80	161.27	58.08	239.35	85.54
บ้านแฝด	155.71	23.32	65.57	12.70	34.90	12.57	34.93	12.49
ทาวน์โฮม	53.06	7.95	5.93	1.15	3.36	1.21	4.23	1.51
อาคารพาณิชย์	14.71	2.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ที่ดินเปล่า	1.68	0.24	76.86	14.88	76.86	27.68	0.00	0.00
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน	663.09	99.29	514.01	99.53	276.39	99.54	278.51	99.54
รายได้อื่น ¹	4.71	0.71	2.43	0.47	1.28	0.46	1.29	0.46
รวมรายได้	667.80	100.00	516.44	100.00	277.67	100.00	279.80	100.00

หมายเหตุ : ^{1/} รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นหลัก

ปี 2568 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการขายที่ดิน เท่ากับ 514.01 ล้านบาท และปี 2567 เท่ากับ 663.09 ล้านบาท ลดลง 149.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.48 โดยปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2567 สาเหตุจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังชะลอตัวต่อเนื่อง อัตราหนี้สินครัวเรือนอยู่ระดับสูง จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อเคหะ โดยในไตรมาส 2 ปี 2568 มีการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาล ในการออกมาตรการ ดังเช่น การปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง รวมถึงมาตรการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (เกณฑ์ LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งทั้ง 2 มาตรการ มีผลถึงเดือนมิถุนายน 2569 นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยนโยบายมีการปรับตัวลดลงเหลือร้อยละ 1.25 และจากการเริ่มต้นมาตรการดังกล่าวทำให้ไตรมาส 2 ปี 2568 สถาบันการเงินมีการอนุมัติสินเชื่อเคหะดีขึ้น โดยมาตรการดังกล่าวทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น สำหรับปี 2568 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวเป็นมูลค่า 365.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.80 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวม ซึ่งกลุ่มลูกค้าบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการขอสินเชื่อเคหะมากกว่ากลุ่มอื่นๆ สอดคล้องกับการเน้นการพัฒนาโครงการนาวาร่า พระราม 2 และนาวาร่า รังสิต ซึ่งมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว ที่มีระดับราคา 5 ล้านบาท

งวด 6 เดือนแรกของปี 2569 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 278.51 ล้านบาท และงวด 6 เดือนแรกของปี 2568 เท่ากับ 199.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.58 โดยงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 สาเหตุจาก การเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวในโครงการของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการนาวาร่า พระราม 2 และ โครงการนาวาร่า รังสิต โดยเป็นสินค้าที่มีระดับราคาขายเริ่มต้น 5 ล้านบาทขึ้นไป โดยกลุ่มสินค้าที่มีความต้องการในตลาดอย่างต่อเนื่อง และเป็นกลุ่มที่ลูกค้ามีศักยภาพในการขอสินเชื่อเคหะ อย่างไรก็ตาม ในงวด 6 เดือนแรกของปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีรายได้จากการขายที่ดิน ในขณะที่งวด 6 เดือนแรกของปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 76.86 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2568	30 มิถุนายน 2569
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	29.66	3.53	13.71	10.87
อัตรากำไรสุทธิ (%)	4.44	0.68	4.94	3.89

ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 3.53 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 26.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89.62 จากปี 2567 การลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปี 2567 โดยเป็นผลจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเคหะของสถาบันการเงิน เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวต่อเนื่องจาก

ปี 2567 รวมถึงหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง จึงทำให้การอนุมัติสินเชื่อเคหะมีอัตราการอนุมัติน้อยลง นอกจากนี้กลุ่มบริษัท มีการเพิ่มส่วนส่งเสริมงานขายและส่วนลดราคาขาย เพื่อแข่งขันกับโครงการอื่น จึงทำให้ต้นทุนขายปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับชะลอการพัฒนาโครงการ ทำให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิลดลง

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 และงวด 6 เดือน ปี 2568 กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิ เท่ากับ 10.87 ล้านบาท และ 13.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 3.89 และร้อยละ 4.94 ตามลำดับ ซึ่งการลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากในปี 2569 กลุ่มบริษัท ไม่มีกำไรจากการขายที่ดินเปล่า โดยกำไรสุทธิในงวด 6 เดือน ปี 2569 จะมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวด 6 เดือนปี 2569 ปรับเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีที่ผ่านมา

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

1.) อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.16 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.04 เท่า สาเหตุที่อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพิ่มขึ้น รวม 56.85 ล้านบาท จากปี 2568 ประกอบกับหนี้สินหมุนเวียนลดลง 40.25 ล้านบาท โดยอัตราส่วนระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียน (Current Assets) และหนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities) ของบริษัทยังคงมากกว่า 1.00 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทยังมีสภาพคล่องของกิจการในการที่จะชำระหนี้ระยะสั้นโดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพียงพอในกรณีที่จะต้องนำมาชำระหนี้ระยะสั้นได้

2.) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.10 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.05 เท่า โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเพิ่มขึ้นเป็น 88.54 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีรายการดังกล่าวเพียง 31.70 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วระหว่างสินทรัพย์หมุนเวียน (Current Assets) ซึ่งเปลี่ยนเป็นเงินสดได้เร็ว และหนี้สินหมุนเวียน (Current Liabilities) ของบริษัทน้อยกว่า 1.00 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ ซึ่งกิจการอาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการที่จะชำระหนี้ระยะสั้นได้

3.) วงจรเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มีวงจรเงินสด 1,911 วัน และ 1,815 วัน ตามลำดับ โดยวงจรเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 มีสาเหตุหลักมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากต้นทุนขาย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 (Annualized) เท่ากับ 400.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีต้นทุนขาย เท่ากับ 379.45 ล้านบาท ในขณะเดียวกันกลุ่มบริษัท มีการลงทุนก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้น ทำให้ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงเพียง 14.41 ล้านบาท

4.) อัตรากำไรสุทธิ

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ 10.87 ล้านบาท มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.89 โดยงวด 6 เดือน ปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานเป็นกำไรสุทธิจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ไม่มีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า ในขณะที่งวด 6 เดือน ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 13.71 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายที่ดินเปล่า ซึ่งเมื่อพิจารณาจากการดำเนินธุรกิจปกติจะเห็นว่าในครึ่งปีแรกปี 2569 กลุ่มบริษัทฯ สามารถทำกำไรจากการดำเนินงานได้ดีขึ้น

5.) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.92 เท่า ซึ่งจากอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ มีความสามารถชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 แต่อัตราส่วนดังกล่าวยังต่ำกว่า 1 เท่า ซึ่งสะท้อนว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังมีความเสี่ยงในการชำระดอกเบี้ยในอนาคต

6.) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.02 เท่า โดยกลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่ายในปรับตัวลดลงจาก ณ สิ้นปี 2568 แต่ในงวด 6 เดือน ปี 2569 กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่ายมาจากการดำเนินงานปกติ ไม่มีกำไรที่มาจากรายได้พิเศษที่เกิดขึ้นในปี 2568 แต่ทั้งนี้อัตราส่วนดังกล่าว บอกได้ว่ากลุ่มบริษัทฯ ยังผลกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3.2 (3) การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ และส่วนที่ 3.4 งบการเงิน

สรุปปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหุ้นของบริษัท ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นได้กับบริษัท ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและ/หรือฐานะการเงินของบริษัท ทำให้ไม่เป็นไปตามที่ควรจะเป็นในสถานการณ์ปกติ และ/หรืออาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท โดยปัจจัยความเสี่ยงหลักที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยตรง ที่บริษัททราบและพิจารณาว่าหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อบริษัทนั้น มีดังนี้

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

- ความเสี่ยงจากผลประกอบการที่อ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ
- ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง
- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา
- ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง การขาดแคลนแรงงาน การพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย และการก่อสร้างล่าช้า

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
- ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน และผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
 - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน
 - ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
- ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

3. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

- ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและตราสารหนี้ของบริษัท
- ความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ของหนี้สินระยะสั้น และความสามารถในการทำกำไรลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
 - อัตรากำไรขั้นต้น
 - อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย
 - อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด
 - อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย
 - อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน
- ความเสี่ยงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่ของบริษัท ติดภาระผูกพัน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของผู้ถือหุ้นกู้

4. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

- ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

5. ความเสี่ยงของตราสาร

- ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)
- ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)
- ความเสี่ยงจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนโดยผู้ถือหุ้นกู้ (Reinvestment Risk)
- ความเสี่ยงด้านหลักประกัน

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตาม ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง

การเสนอขายหลักทรัพย์

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทน ผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน [•] บาท โดยใช้ชื่อว่า “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน” อายุ 2 ปี 3 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.40 ต่อปี โดยเสนอขายให้กับผู้ลงทุนสถาบันและหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และและเป็นการเสนอขายเฉพาะผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในประกาศ

คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2564 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ B+ แนวโน้ม Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ออกหุ้นกู้ตลอดอายุของหุ้นกู้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น และไม่มีประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิใน 3 ปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้กับสำนักงาน หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

วัตถุประสงค์ในการเสนอขายตราสารหนี้

บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้ดังนี้

วัตถุประสงค์	จำนวนเงินที่ใช้ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน	รายละเอียด
ชำระคืนหนี้ ¹	[•] – [•]	ภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2569	เพื่อใช้ชำระคืนหนี้ 1. เงินกู้จากธนาคาร เกียรตินาคินภัทร ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์กับตัวกลางในการเสนอขายหลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้ - มูลหนี้ จำนวน 25-32 ล้านบาท - อัตราดอกเบี้ย MLR – 2.25% ต่อปี - วันครบกำหนดชำระหนี้: ชำระครั้งเดียวในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2573 2. เงินกู้จากบริษัท ธนชาดพลัส จำกัด ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์กับตัวกลางในการเสนอขายหลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้ - มูลหนี้ จำนวน 9.5 ล้านบาท - อัตราดอกเบี้ย MLR Kbank +3.75% ต่อปี ต้องไม่ต่ำกว่า 10.27% ต่อปี - วันครบกำหนดชำระหนี้: ชำระครั้งเดียวในเดือนกรกฎาคม 2571 - ซึ่งบริษัทฯ สามารถชำระคืนหนี้ดังกล่าวบางส่วนหรือทั้งจำนวนได้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (Roll - over)	[•]	ภายในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2570	ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปชำระคืนหนี้ 1. “หุ้นกู้เสี่ยงสูงของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน”

วัตถุประสงค์	จำนวนเงินที่ใช้ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน	รายละเอียด
			("KUN275B") ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2570 ซึ่งมีมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนจำนวน 148.10 ล้านบาท 2. "หุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน" ("KUN275A") ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2570 ซึ่งมีมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนจำนวน 69.50 ล้านบาท
รวม	[•]		

หมายเหตุ: ^{1/} ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ส่วนหนึ่งไปชำระคืนหนี้อื่น ได้แก่ ชำระคืนหนี้เงินกู้จากธนาคาร เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) เพื่อปลดหลักประกันสำหรับที่ดินเปล่าภายใต้โครงการ นาวาร่า รังสิต คลอง 2 และ บริษัท ธนชาตพลัส จำกัด เพื่อปลดหลักประกันสำหรับที่ดินเปล่าภายใต้โครงการ นาวาร่า พระราม 2

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 ก่อนตัดสินใจจองซื้อตราสารหนี้)