

ส่วนที่ 3.4 งบการเงิน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1.1 รายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และบริษัท ย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ทะเบียนเลขที่ 8470	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และบริษัท ย่อย งบการเงินรวม	รอบปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ทะเบียนเลขที่ 8470	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
บริษัทฯ และบริษัท ย่อย งบการเงินรวม	รอบ 6 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2569	นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ทะเบียนเลขที่ 8470	บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีที่ได้รายงานการตรวจสอบงบการเงินรวม สำหรับปี 2567 – 2568 และสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สรุปได้ดังนี้

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สำหรับงบการเงินสำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

ผู้สอบบัญชีได้ให้ข้อสรุปไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่า ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

1.2 ตารางสรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ปรากฏดังนี้

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบสอบทาน	
	ณ 31 ธ.ค. 2567 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2568 (งบการเงินรวม)		ณ 30 มิ.ย. 2569 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70.07	2.43	31.69	1.12	48.40	1.73
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	-	40.14	1.43
เงินลงทุนระยะสั้น	0.00	0.00	10.51	0.37	10.51	0.38
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	13.18	0.45	9.94	0.35	11.90	0.42
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,306.48	79.98	2,244.02	79.19	2,229.60	79.62
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.44	0.02	0.51	0.02	1.07	0.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,390.18	82.88	2,296.67	81.05	2,341.62	83.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	5.78	0.20	34.83	1.23	3.35	0.12
ที่ดินรอการพัฒนา	244.30	8.47	312.33	11.02	269.78	9.63
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	28.29	0.98	26.60	0.94	25.77	0.92
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	165.62	5.74	144.49	5.10	139.75	4.99
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	1.03	0.04	0.61	0.02	0.69	0.02
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	0.20	0.01	0.05	0.01	0.03	0.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	4.05	0.14	6.04	0.21	7.57	0.27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	44.52	1.54	11.94	0.42	11.73	0.42
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	493.79	17.12	536.88	18.95	458.67	16.38
รวมสินทรัพย์	2,883.96	100.00	2,833.55	100.00	2,800.29	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	106.08	3.68	71.35	2.52	79.68	2.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40.00	1.39	40.01	1.41	40.00	1.43
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา – หมุนเวียน	29.98	1.04	6.22	0.22	11.61	0.41
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	20.29	0.72	-	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	48.82	1.72	100.66	3.59
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	7.50	0.26	27.72	0.98	88.11	3.15
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.69	0.02	0.60	0.02	0.36	0.01
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	0.92	0.03
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	0.18	0.01	34.62	1.24
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	449.96	15.60	415.97	14.68	364.68	13.02

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบสอบทาน	
	ณ 31 ธ.ค. 2567 (งบการเงินรวม)		ณ 31 ธ.ค. 2568 (งบการเงินรวม)		ณ 30 มิ.ย. 2569 (งบการเงินรวม)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	0.54	0.02	0.53	0.02
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	622.86	21.60	494.90	17.46	364.21	13.01
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.78	0.03	-	-	0.98	0.04
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.04	0.00	0.07	0.00	0.04	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,257.90	43.62	1,126.66	39.76	1,186.41	38.80
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.40	0.01	0.05	0.00	0.23	0.01
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	80.00	2.86
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการอื่น	-	-	33.97	1.20	-	-
หุ้นกู้	400.15	13.87	335.21	11.83	481.53	17.20
หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์กรประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	-	68.00	2.40	68.51	2.45
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	358.10	12.42	405.16	14.30	207.58	7.41
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	9.15	0.32	11.03	0.39	11.70	0.42
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	767.80	26.62	853.42	30.12	849.55	30.34
รวมหนี้สิน	2,025.70	70.24	1,980.08	69.88	1,935.96	69.13
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	596.86	20.69	644.94	22.76	624.08	22.29
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	393.93	13.66	409.69	14.46	409.69	14.63
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	254.50	8.82	254.50	8.98	254.50	9.09
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ	6.79	0.24	6.79	0.24	6.79	0.24
กำไรสะสม - จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	29.39	1.02	29.82	1.05	29.82	1.06
กำไรสะสม - ยังไม่จัดสรร	185.81	6.44	164.92	5.82	175.83	6.28
องค์กรประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(0.47)	(13.67)	(0.48)	(13.67)	(0.49)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	856.76	29.71	852.05	30.07	862.96	30.82
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.50	0.05	1.41	0.05	1.37	0.05
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	858.26	29.76	853.46	30.12	864.34	30.87
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,883.96	100.00	2,833.55	100.00	2,800.29	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 – 2568 และงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และงวดหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ปรากฏดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (บริษัทฯ และบริษัทย่อย)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่				สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่			
	31 ธ.ค. 2567		31 ธ.ค. 2568		30 มิ.ย. 2568		30 มิ.ย. 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	661.41	99.04	437.15	84.65	199.53	71.86	278.51	99.54
รายได้จากการขายที่ดิน	1.68	0.25	76.86	14.88	76.86	27.68	-	-
รายได้อื่น	4.72	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
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	505.41	75.68	348.22	67.43	159.74	57.53	211.57	75.62
ต้นทุนขายที่ดิน	0.47	0.07	31.22	6.05	31.22	11.24	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	53.08	7.95	52.46	10.16	30.52	10.99	22.44	8.02
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	64.15	9.61	61.25	11.86	31.85	11.47	30.04	10.74
รวมค่าใช้จ่าย	623.11	93.31	493.15	95.50	253.33	91.23	264.05	94.38
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	44.69	6.69	23.29	4.50	24.34	8.77	15.74	5.63
ต้นทุนทางการเงิน	7.36	1.10	18.29	3.54	6.73	2.42	2.20	0.79
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	37.33	5.59	5.00	0.97	17.61	6.34	13.54	4.84
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7.67	1.15	1.47	0.28	3.90	1.40	2.67	0.95
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	29.66	4.44	3.53	0.68	13.71	4.94	10.87	3.89
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น								
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.56)	(0.11)	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	0.11	0.02	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	29.66	4.44	3.08	0.60	-	-	-	-
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)								
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	29.72	4.45	3.61	0.70	13.75	4.95	10.92	3.90
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.06)	(0.01)	(0.08)	(0.02)	(0.04)	(0.01)	(0.04)	(0.01)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	29.66	4.44	3.53	0.68	13.71	4.94	10.87	3.89
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม								
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	29.72	4.45	3.17	0.61	13.75	4.95	10.92	3.90
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.06	0.01	(0.09)	(0.02)	(0.04)	(0.01)	(0.04)	(0.01)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	29.66	4.44	3.08	0.60	13.71	4.94	10.87	3.89
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท)	0.04		0.004		0.02		0.01	

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงวดกึ่งเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ปรากฏดังนี้

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่	
	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568	30 มิ.ย. 2568	30 มิ.ย. 2569
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	37.33	5.00	17.61	13.54
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.52	1.68	0.83	0.83
ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้	4.62	4.34	2.38	1.78
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.28	0.14	0.12	0.02
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2.71	1.61	0.66	0.66
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้	(0.01)	0.84	0.00	0.01
กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	(0.05)
ดอกเบี้ยรับ	(0.17)	(0.15)	(0.05)	(0.04)
ต้นทุนทางการเงิน	7.36	18.29	6.73	2.20
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1.23	3.56	1.45	(1.19)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	124.96	203.93	93.49	139.94
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(0.05)	(0.08)	(0.02)	(0.37)
ที่ดินรอการพัฒนา	(76.87)	(65.33)	3.04	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.11)	41.84	(0.29)	(1.08)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(92.92)	(33.97)	(28.65)	4.80
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	21.84	(23.76)	(13.44)	5.40
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.02	0.03	0.01	(0.02)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(1.47)	(0.28)	-	-
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมการดำเนินงาน	98.10	157.69	83.88	166.44
รับดอกเบี้ย	0.14	0.18	0.08	0.05
จ่ายดอกเบี้ย	(121.33)	(135.83)	(58.49)	(62.87)
จ่ายภาษีเงินได้	(11.25)	(9.71)	(4.51)	(3.41)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(34.34)	12.33	20.96	100.21
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.35	(29.05)	(4.73)	31.48
เงินฝากประจำระยะสั้น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(10.51)	(0.00)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	(140.00)

เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(11.77)	(0.65)	(0.08)	(0.20)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.01	-	-	0.00
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	(0.13)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	-	99.90
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(11.40)	(40.20)	(4.81)	(8.95)
<u>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</u>				
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม	(0.93)	(14.44)	-	(0.91)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	160.00	160.00	80.00	80.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(160.00)	(160.00)	(80.00)	(80.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	305.33	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(285.26)	-	(20.07)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	-	100.00	50.00	100.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	-	(2.62)	(1.24)	(2.87)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	-	(50.00)	-	(50.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลอื่นและกิจการอื่น	-	35.00	-	65.00
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมบุคคลอื่นและกิจการอื่น	(56.00)	(15.00)	-	(5.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	35.00	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	80.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	208.00	346.00	148.10	300.00
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(4.76)	(10.09)	(2.60)	(10.75)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(200.00)	(440.00)	-	(200.00)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	69.50	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	-	69.50	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	(2.32)	(2.31)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	719.42	592.02	78.97	62.15
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(670.16)	(664.90)	(241.10)	(391.75)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า	(1.21)	(0.85)	(0.42)	(0.36)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	50.00	-	-	-
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	(7.88)	(7.88)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	44.35	(10.51)	91.01	(74.56)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1.39)	(38.38)	107.17	16.71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	71.46	70.07	70.07	31.69
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	70.07	31.69	177.24	48.40

1.3 ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่		สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่
	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568	30 มิ.ย. 2569
ข้อมูลพื้นฐานทางการเงิน			
สินทรัพย์รวม	2,883.96	2,833.55	2,800.29
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	13.18	9.94	11.90
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สินค้างเหลือ)	2,306.48	2,244.02	2,229.60
หนี้สินรวม	2,025.70	1,980.08	1,935.96
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	106.08	71.35	79.68
ส่วนของผู้ถือหุ้น	858.26	853.46	864.34
รายได้รวม	667.80	516.44	279.80
ค่าใช้จ่ายรวม	623.11	493.15	264.06
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	44.69	23.29	15.74
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	29.66	3.53	10.87
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(34.34)	12.33	100.21
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(11.40)	(40.20)	(8.95)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	44.35	(10.51)	(74.56)
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.90	2.04	2.16
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.07	0.05	0.10
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) ⁵	50.65	44.68	47.50
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	8	9	8
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้างเหลือ (เท่า) ⁵	0.29	0.19	0.19
ระยะเวลาขายสินค้างเฉลี่ย (วัน)	1,275	1,880	1,970
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า) ⁵	4.50	4.98	5.49
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	82	74	67
วงจรเงินสด (วัน)	1,201	1,815	1,911
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	23.71	26.18	24.03
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	6.69	4.51	5.63
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	4.44	0.68	3.89
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ⁵	5.46	2.72	1.71
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราส่วนตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ) ⁵	1.55	0.81	0.52
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ) ⁵	11.29	4.52	2.95
อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์ (เท่า) ⁵	0.23	0.18	0.18
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to Equity : D/E ratio) (เท่า)	2.36	2.32	2.24
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) (Net Debt to Equity: D/E ratio) ¹ (เท่า)	2.10	2.13	2.00
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio : ICR) ² (เท่า)	1.17	0.67	0.92

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่		สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่
	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568	30 มิ.ย. 2569
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อน ดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ^{2, 5} (เท่า)	36.78	64.21	90.91
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR) ⁵ (เท่า)	0.05	0.03	0.02
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing Debt to Equity: IBD/E ratio) ² (เท่า)	2.19	2.22	2.12
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนด ภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	59.64	55.46	54.26
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	54.32	49.70	33.40
อัตราส่วนตราสารหนี้ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	45.23	45.92	55.45
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	0.46	4.38	11.15
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ^{3, 5} (Net Debt to EBITDA ratio) (เท่า)	38.26	66.14	93.67
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (BE size to interest bearing debt ratio) ² (เท่า)	-	-	-
อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล ⁴ (ร้อยละ)	-	746.72	-
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า)	-	-	-

หมายเหตุ :

1/ บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ (ข้อกำหนดสิทธิฯ) โดยจะต้องดำรงอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ตามงบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วนไม่เกิน 3:1 (สามต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นสุดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุหุ้นกู้

หนี้สินสุทธิตามนิยามข้อกำหนดสิทธิฯ หมายถึง หนี้สินรวมตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้ตามสัญญาเช่า และหนี้ในทางการค้าปกติ (หนี้ในทางการค้าปกติ หมายถึงหนี้ใดที่มีใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากที่มีภาระค้ำประกัน

2/ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (2) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น (3) ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (4) ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (5) ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (6) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (7) หนี้สินตามสัญญาเช่า (8) หุ้นกู้ (9) หุ้นกู้แปลงสภาพ – องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน (10) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

3/ หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวม หักออกด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ไม่ได้อ้างอิงตามข้อกำหนดสิทธิฯ)

4/ อัตราส่วนการจ่ายเงินปันผล คำนวณจาก เงินปันผล / กำไรสุทธิ

5/ ปรับข้อมูลที่น่ามาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดรวม ให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง

4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

วิธีการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน (key financial ratio) แบ่งตามประเภทธุรกิจ (แบบ key financial ratio)

อัตราส่วนทางการเงิน	สูตรการคำนวณ
1. กลุ่มอุตสาหกรรมและบริการทั่วไป	
(1) อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	สินทรัพย์หมุนเวียน / หนี้สินหมุนเวียน
(2) วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย + ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย - ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย
(3) ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	365 / อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ ¹
(4) ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	365 / อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ²
(5) ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	365 / อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า ³
(6) ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) (เท่า)	กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย ให้รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินด้วย
(7) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี เงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย ให้รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินด้วย
(8) ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) (เท่า)	กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย ให้รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินด้วย
(9) หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) (เท่า)	หนี้สินรวม / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
(10) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า)	หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

¹ อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) = [ต้นทุน + สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง] / [สินค้าคงเหลือสุทธิ (เฉลี่ย)] ตัวเลขจะต้องถูกปรับเป็นตัวเลขเต็มปี

² อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) = [รายได้จากการดำเนินงาน] / [(ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสุทธิ - ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น) (เฉลี่ย)] ตัวเลขจะต้องถูกปรับเป็นตัวเลขเต็มปี

³ อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า) = [ต้นทุน + สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง + ค่าใช้จ่ายในการผลิตและบริการ] / [(เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น) (เฉลี่ย)] ตัวเลขจะต้องถูกปรับเป็นตัวเลขเต็มปี

อัตราส่วนทางการเงิน	สูตรการคำนวณ
(11) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	$(\text{หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย} + \text{หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี}) \times 100 / \text{หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย}$
(12) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	$\text{เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน} \times 100 / \text{หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย}$
(13) อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	$\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี} \times 100 / \text{รายได้รวม}$ ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย ให้รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินด้วย
(14) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	$\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี} \times 100 / \text{สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)}$ ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย ให้รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินด้วย
(15) อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	$\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี} \times 100 / \text{ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เฉลี่ย)}$ ทั้งนี้ ในการคำนวณดอกเบี้ยจ่าย ให้รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินด้วย