บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

pwc

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

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

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.
Floors 7, 11, 13-16, Bangkok City Tower,
179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120
T: +66 (0) 2844 1000 F: +66 (0) 2286 5050

www.pwc.com/th

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อที่ 4.14 เรื่อง การรับรู้รายได้ และข้อที่ 7 ค) เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ - การปันส่วนราคาของรายการ กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการใช้วิจารณญาณเข้ามาเกี่ยวข้องในการปันส่วนราคาของรายการและการกำหนดจุดของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.14 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีจำนวน 437.15 ล้านบาท และ 421.69 ล้านบาท ตามลำดับ ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากรายได้มีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความสำคัญต่อผู้ใช้งบการเงิน	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ประกอบด้วย • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีในเรื่องการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า • ข้าพเจ้าทำความเข้าใจและประเมินประสิทธิผลของกระบวนการและการควบคุมที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ • ข้าพเจ้าทดสอบการควบคุมภายในที่สำคัญของวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสุ่มตัวอย่าง • ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าเน้นการตรวจสอบการปันส่วนราคาของรายการไปแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติภายใต้สัญญาโดยพิจารณาจากหลายปัจจัย เช่น ข้อมูลอ้างอิงจากราคาขายที่สังเกตได้ ข้อมูลในอดีตและเอกสารสนับสนุนต่างๆ • ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบการบันทึกรายการกับเอกสารที่เกี่ยวข้องของรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี จากผลการตรวจสอบที่ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสมตามเนื้อหาสาระของรายการและตรงกับหลักฐานการตรวจสอบที่มี

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อที่ 4.9 เรื่อง นโยบายการบัญชีสำหรับหนี้สินทางการเงิน ข้อที่ 7 ช) เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ - การวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ และข้อที่ 23 เรื่อง หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมโดยตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ถือว่าเป็นเครื่องมือทางการเงินแบบผสม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่แสดงในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีจำนวน 68.53 ล้านบาท โดยทั้งหมดแสดงอยู่ในหนี้สินทางการเงิน ผู้บริหารประเมินมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญโดยใช้แบบจำลองทางการเงิน ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ เนื่องจากมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวมีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม และอาศัยดุลยพินิจและข้อสมมติที่สำคัญ	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญประกอบด้วย • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการในเรื่องการจัดประเภทและการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง • ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหาร เพื่อทำความเข้าใจวิธีการที่ใช้ในการจัดประเภทแต่ละองค์ประกอบ และวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่า • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของการจัดประเภทองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยการพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และเปรียบเทียบกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ • ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ยในตลาด อัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend yield) อัตราความผันผวนของราคาหุ้น (Stock price volatility) และความเป็นไปได้ในการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยการสอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติที่ใช้ในการคำนวณที่สอดคล้องกับสถานการณ์ทางธุรกิจในปัจจุบัน อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะที่มีความสมเหตุสมผล และข้อมูลต้นทุนเงินทุนของธุรกิจที่เทียบเคียงกัน และทดสอบการคำนวณตามข้อสมมติฐานข้างต้น • ข้าพเจ้าได้ให้ผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี ประเมินความเหมาะสมของแบบจำลองทางการเงินที่ผู้บริหารใช้ในการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ว่าเป็นวิธีที่สอดคล้องกับวิธีการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปหรือไม่ และคำนวณมูลค่าโดยอ้างอิงจากลักษณะและความเสี่ยงที่มีอยู่ของธุรกิจ จากผลการตรวจสอบที่ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการจัดประเภทและวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับหลักฐานการตรวจสอบที่มี

pwc

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้วิจารณญาณเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

ศนิชา อัครกิตติลาภ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470
กรุงเทพมหานคร
25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	31,694,380	70,074,338	27,710,701	56,712,232
เงินลงทุนระยะสั้น	9	10,509,000	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10	9,935,250	13,184,152	10,655,019	13,797,521
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ					
แก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	31.3	-	-	4,313,363	825,665
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	12	2,244,018,642	2,306,481,803	2,058,299,614	2,126,507,709
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		513,627	435,080	127,124	48,577
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,296,670,899	2,390,175,373	2,101,105,821	2,197,891,704
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	13	34,827,475	5,781,375	24,318,575	5,781,375
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน	14	-	-	80,760,000	80,760,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	31.3	-	-	89,948,579	65,086,157
ที่ดินรอการพัฒนา	15	312,325,306	244,298,664	238,699,126	171,151,761
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	16	26,602,921	28,286,322	26,602,921	28,286,322
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	17	144,485,381	165,622,458	139,452,628	160,600,069
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	18	605,579	1,025,765	494,332	1,039,493
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ		51,453	195,003	51,453	195,003
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	19	6,037,941	4,050,933	2,782,250	2,114,339
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20	11,938,294	44,524,647	11,538,728	44,269,434
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		536,874,350	493,785,167	614,648,592	559,283,953
รวมสินทรัพย์		2,833,545,249	2,883,960,540	2,715,754,413	2,757,175,657

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	21	71,347,111	106,080,838	66,213,394	93,949,466
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22	40,009,589	40,000,000	40,009,589	40,000,000
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		6,217,573	29,982,440	5,947,574	29,967,964
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22	20,294,425	-	20,294,425	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	22	48,824,196	-	48,824,196	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	22	27,720,822	7,500,000	27,720,822	7,500,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	598,871	692,793	496,612	692,793
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	179,488	-	179,488	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	415,969,179	449,958,246	415,969,179	449,958,246
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็น					
หนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22, 23	533,120	-	533,120	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	494,900,127	622,864,488	440,541,160	584,828,068
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		-	781,434	-	781,434
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		65,625	35,000	65,625	35,000
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,126,660,126	1,257,895,239	1,066,795,184	1,207,712,971
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	53,947	402,679	27,035	402,679
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	22	33,971,223	-	33,971,223	-
หุ้นกู้	22	335,208,488	400,152,194	335,208,488	400,152,194
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	22, 23	67,997,691	-	67,997,691	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	405,159,723	358,101,477	362,048,734	300,860,646
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24	11,031,297	9,145,960	8,820,817	7,658,371
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		853,422,369	767,802,310	808,073,988	709,073,890
รวมหนี้สิน		1,980,082,495	2,025,697,549	1,874,869,172	1,916,786,861

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ (ต่อ)					
ส่วนของเจ้าของ					
ทุนเรือนหุ้น	25				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ จำนวน 1,289,874,884 หุ้น					
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท		644,937,442	-	644,937,442	-
หุ้นสามัญ จำนวน 1,193,724,423 หุ้น					
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท		-	596,862,212	-	596,862,212
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ จำนวน 819,384,274 หุ้น					
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท		409,692,137	-	409,692,137	-
หุ้นสามัญ จำนวน 787,869,764 หุ้น					
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท		-	393,934,882	-	393,934,882
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	25	254,503,091	254,503,083	254,503,091	254,503,083
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ		6,794,219	6,794,219	6,794,219	6,794,219
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	29,817,566	29,394,008	29,817,566	29,394,008
ยังไม่ได้จัดสรร		164,914,320	185,808,589	140,078,228	155,762,604
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ		(13,671,990)	(13,671,990)	-	-
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		852,049,343	856,762,791	840,885,241	840,388,796
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,413,411	1,500,200	-	-
รวมส่วนของเจ้าของ		853,462,754	858,262,991	840,885,241	840,388,796
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ		2,833,545,249	2,883,960,540	2,715,754,413	2,757,175,657

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		437,153,931	661,408,170	421,689,787	643,820,797
รายได้จากการขายที่ดิน		76,857,073	1,677,600	76,857,073	1,677,600
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		(348,222,461)	(505,416,095)	(335,138,040)	(490,515,507)
ต้นทุนขายที่ดิน		(31,223,279)	(466,418)	(31,223,279)	(466,418)
กำไรขั้นต้น		134,565,264	157,203,257	132,185,541	154,516,472
รายได้อื่น		2,427,080	4,718,901	8,088,636	7,755,695
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(52,455,387)	(53,081,668)	(50,494,486)	(52,078,955)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(61,245,191)	(64,149,033)	(57,453,755)	(60,668,663)
ต้นทุนทางการเงิน		(18,294,593)	(7,358,785)	(21,154,683)	(9,510,948)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		4,997,173	37,332,672	11,171,253	40,013,601
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28	(1,469,346)	(7,676,050)	(2,700,103)	(8,219,760)
กำไรสำหรับปี		3,527,827	29,656,622	8,471,150	31,793,841
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่จัดประเภทใหม่ไปยัง กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24	(561,650)	-	(119,951)	-
- ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	28	112,329	-	23,989	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		3,078,506	29,656,622	8,375,188	31,793,841
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		3,609,315	29,720,274	8,471,150	31,793,841
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(81,488)	(63,652)	-	-
		3,527,827	29,656,622	8,471,150	31,793,841
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		3,165,295	29,720,274	8,375,188	31,793,841
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(86,789)	(63,652)	-	-
		3,078,506	29,656,622	8,375,188	31,793,841
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	30	0.004	0.038	0.010	0.041
กำไรต่อหุ้นปรับลด	30	0.004	0.038	0.010	0.041

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		งบการเงินรวม										
		ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท										
		ส่วนของทุน				กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ				
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว บาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ บาท	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย บาท	ยังไม่ได้จัดสรร บาท	ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน บาท	การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย บาท	รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท บาท	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม บาท	รวมส่วนของเจ้าของ บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567		374,555,032	223,882,902	6,794,219	-	27,804,316	157,678,007	(13,570,353)	(101,637)	777,042,486	1,563,852	778,606,338
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี												
การเพิ่มหุ้นสามัญ	25	19,379,850	30,620,181	-	-	-	-	-	-	50,000,031	-	50,000,031
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	-	-	1,589,692	(1,589,692)	-	-	-	-	-
การหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ		-	-	(6,794,219)	6,794,219	-	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	29,720,274	-	-	29,720,274	(63,652)	29,656,622
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		393,934,882	254,503,083	-	6,794,219	29,394,008	185,808,589	(13,570,353)	(101,637)	856,762,791	1,500,200	858,262,991
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568		393,934,882	254,503,083	-	6,794,219	29,394,008	185,808,589	(13,570,353)	(101,637)	856,762,791	1,500,200	858,262,991
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี												
การเพิ่มหุ้นสามัญ	25	3	8	-	-	-	-	-	-	11	-	11
การเพิ่มหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	25	15,757,252	-	-	-	-	(15,757,252)	-	-	-	-	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	-	-	423,558	(423,558)	-	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	29	-	-	-	-	-	(7,878,754)	-	-	(7,878,754)	-	(7,878,754)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	3,165,295	-	-	3,165,295	(86,789)	3,078,506
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568		409,692,137	254,503,091	-	6,794,219	29,817,566	164,914,320	(13,570,353)	(101,637)	852,049,343	1,413,411	853,462,754

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ส่วนของทุน				กำไรสะสม		
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว บาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ บาท	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย บาท	ยังไม่ได้จัดสรร บาท	รวมส่วนของเจ้าของ บาท
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567		374,555,032	223,882,902	6,794,219	-	27,804,316	125,558,455	758,594,924
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี								
การเพิ่มหุ้นสามัญ	25	19,379,850	30,620,181	-	-	-	-	50,000,031
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	-	-	1,589,692	(1,589,692)	-
การหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ		-	-	(6,794,219)	6,794,219	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	31,793,841	31,793,841
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567		393,934,882	254,503,083	-	6,794,219	29,394,008	155,762,604	840,388,796
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568		393,934,882	254,503,083	-	6,794,219	29,394,008	155,762,604	840,388,796
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี								
การเพิ่มหุ้นสามัญ	25	3	8	-	-	-	-	11
การเพิ่มหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	25	15,757,252	-	-	-	-	(15,757,252)	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	-	-	423,558	(423,558)	-
เงินปันผลจ่าย	29	-	-	-	-	-	(7,878,754)	(7,878,754)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	8,375,188	8,375,188
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568		409,692,137	254,503,091	-	6,794,219	29,817,566	140,078,228	840,885,241

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรก่อนภาษีเงินได้		4,997,173	37,332,672	11,171,253	40,013,601
รายการปรับปรุง					
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	1,683,401	1,517,580	1,683,401	1,517,580
ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์					
และสินทรัพย์สิทธิการใช้	17, 18	4,338,365	4,619,287	4,247,516	4,605,666
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		143,550	279,909	143,550	279,909
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	31.3	-	-	346,778	1,657,343
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	24	1,606,674	2,712,680	1,325,482	2,207,638
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์		-	(11,808)	-	(11,808)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอาคาร อุปกรณ์					
สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		840,946	20	840,946	19
รายได้ดอกเบี้ยรับ		(148,201)	(167,425)	(5,216,636)	(3,189,056)
ต้นทุนทางการเงิน		18,294,593	7,358,785	21,154,683	9,510,948
		31,756,501	53,641,700	35,696,973	56,591,840
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน					
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		3,558,086	1,231,553	3,447,857	589,483
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		203,927,007	124,959,772	202,077,084	132,043,030
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(78,547)	(48,041)	(78,547)	(48,041)
ที่ดินรอการพัฒนา		(65,326,175)	(110,594)	(65,326,176)	(110,594)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		41,843,401	(9,040,550)	41,803,399	(9,049,550)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(33,968,393)	(92,924,773)	(26,942,615)	(86,648,357)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		(23,764,867)	21,844,210	(24,020,390)	21,839,734
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		30,625	18,900	30,625	18,900
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	24	(282,987)	(1,468,549)	(282,987)	(1,227,089)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน		157,694,651	98,103,628	166,405,223	113,999,356
รับดอกเบี้ย		178,415	142,095	1,761,211	2,503,147
จ่ายดอกเบี้ย		(135,825,099)	(121,332,177)	(130,698,659)	(114,809,536)
จ่ายภาษีเงินได้		(9,715,231)	(11,249,426)	(9,492,605)	(9,786,350)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		12,332,736	(34,335,880)	27,975,170	(8,093,383)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(29,046,100)	350,000	(18,537,200)	350,000
เงินลงทุนระยะสั้น(เพิ่มขึ้น)ลดลง		(10,509,000)	2,405	-	2,405
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์		(645,538)	(11,769,253)	(619,858)	(11,769,253)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		-	14,285	-	14,285
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ระยะยาวแก่บริษัทย่อย	31.3	-	-	(31,809,200)	(46,800,000)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	31.3	-	-	6,600,000	5,056,500
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(40,200,638)	(11,402,563)	(44,366,258)	(53,146,063)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม		(14,442,440)	(934,250)	(14,442,440)	(934,250)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22	(160,000,000)	(160,000,000)	(160,000,000)	(160,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22	305,328,100	-	305,328,100	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22	(285,261,500)	-	(285,261,500)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	22	100,000,000	-	100,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	22	(2,620,560)	-	(2,620,560)	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	22	(50,000,000)	-	(50,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	22	35,000,000	-	35,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	22	(15,000,000)	(56,000,000)	(15,000,000)	(56,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	22	35,000,000	-	35,000,000	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	22	346,000,000	208,000,000	346,000,000	208,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	22	(10,093,739)	(4,757,902)	(10,093,739)	(4,757,902)
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	22	(440,000,000)	(200,000,000)	(440,000,000)	(200,000,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	22	69,496,000	-	69,496,000	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	22	(2,313,922)	-	(2,313,922)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	592,020,577	719,418,475	578,171,653	709,427,805
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	(664,902,159)	(670,162,737)	(653,222,959)	(647,234,337)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า		(843,670)	(1,214,741)	(772,333)	(1,214,741)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	25	11	50,000,031	11	50,000,031
เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท	29	(7,878,754)	-	(7,878,754)	-
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(10,512,056)	44,348,876	(12,610,443)	57,286,606
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(38,379,958)	(1,389,567)	(29,001,531)	(3,952,840)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		70,074,338	71,463,905	56,712,232	60,665,072
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		31,694,380	70,074,338	27,710,701	56,712,232

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ					
- โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	17	6,144,881	31,831,894	2,833,870	26,841,289
- โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17	23,569,388	5,868,552	20,258,377	5,868,552
- โอนที่ดิน และอาคาร เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	-	3,979,715	-	3,979,715
- รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่า	18	401,017	289,000	200,509	289,000
- การออกหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	25	15,757,252	-	15,757,252	-

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย ("กลุ่มกิจการ") คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางรายการ (รวมถึงตราสารอนุพันธ์) ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการและบริษัท

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

4.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

4.2 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของบริษัท

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันซื้อขาย โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไป และกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นในกรณีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย FVPL

ข) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ ดังต่อไปนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

  กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ค) การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า

ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่ตาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา และ
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

4.4 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและที่พัฒนาแล้วซึ่งมีไว้เพื่อขาย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จและต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จ และต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

กลุ่มกิจการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบฐานะการเงินจนกว่าจะเริ่มกระบวนการเตรียมการออกแบบและจัดสรรที่ดิน จึงโอนมาเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือ ที่ดิน อาคาร และสโมสรให้เช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร	20 ปี
สระว่ายน้ำ	10 ปี

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของทะเลสาบคำนวณโดยใช้วิธีจำนวนผลผลิตตามยอดขาย และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนสุทธิจากมูลค่าคงเหลือ ตลอดอายุการใช้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
อาคารสำนักงาน	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 ปี
อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

4.8 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรง ตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

4.9 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่มีอนุพันธ์แฝง ซึ่งกลุ่มกิจการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

4.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลา 12 เดือนในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์) ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

4.11 ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันคือภาษีที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากรายได้ทางภาษีในปี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกันและตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

4.12 ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน

1) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามนโยบายของกลุ่มกิจการ เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

2) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

4.13 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

4.14 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

การพัฒนาและขายที่ดิน

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

4.15 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

4.16 อนุพันธ์แฝงและอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

อนุพันธ์แฝงที่กลุ่มกิจการแยกรับรู้รายการ และอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และจะรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่น

อนุพันธ์เป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนตามวันครบกำหนดของอนุพันธ์นั้น

4.17 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ อย่างไรก็ตามผู้บริหารเห็นว่าส่วนงานดำเนินงานของกลุ่มกิจการมีเพียงส่วนเดียวเท่านั้น คือ ส่วนงานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งข้อมูลได้ถูกแสดงอยู่ในงบการเงินแล้ว

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

หน่วยงานบริหารความเสี่ยงของกลุ่มกิจการขึ้นตรงกับแผนกการเงินกลางของกลุ่มกิจการ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัตินโยบายที่เกี่ยวข้องต่างๆ แผนกการเงินกลางของกลุ่มกิจการเป็นผู้กำหนด ประเมิน บริหารและป้องกันความเสี่ยงด้านการเงิน โดยจะทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานของกลุ่มกิจการ ส่วนคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหลักการในการบริหารความเสี่ยงในภาพรวม รวมถึงกำหนดนโยบายเฉพาะด้านต่างๆ เช่น การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย การบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อ รวมทั้งการลงทุนในกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกิน

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ข) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการ ความเสี่ยงของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด อย่างไรก็ดี กลุ่มกิจการไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใด ๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้า ลูกหนี้คงค้างและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง

กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมาและปัจจัยอื่น ๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงิน 3 ประเภทที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าทั้งหมด

ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าตามลักษณะร่วมของความเสี่ยงด้านเครดิตและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ

ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

บริษัทมีลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายประกอบด้วย เงินฝากประจำระยะสั้น เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน และเงินประกันอื่น

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินสดและเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 31.69 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 70.07 ล้านบาท) เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการจากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด นอกเหนือจากนี้กลุ่มกิจการยังได้ทำการพิจารณาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูงและอัตราส่วนสภาพคล่องตามข้อกำหนดต่าง ๆ และคงไว้ซึ่งแผนการจัดหาเงิน

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 22

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ จำนวนเงินในตารางแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายใน 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีเนื่องการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

	งบการเงินรวม				
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	เมื่อเรียกชำระ บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	ราคาตามบัญชี บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	71,347,111	-	71,347,111	71,347,111
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,185,792	-	40,185,792	40,009,041
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,530,386	-	20,530,386	20,294,425
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	50,389,128	-	50,389,128	48,824,196
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	28,413,784	-	28,413,784	27,720,822
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	621,249	54,570	675,819	652,818
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	4,295,488	30,024,374	34,319,862	34,150,711
หุ้นกู้	-	499,968,923	318,063,864	818,032,787	751,177,667
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	4,864,720	66,510,528	71,375,248	68,530,811
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	569,968,807	396,963,379	966,932,186	900,060,398
รวม	-	1,290,585,388	811,616,715	2,102,202,103	1,962,768,000

	งบการเงินรวม				
วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	เมื่อเรียกชำระ บาท	ภายใน 1 ปี บาท	1 - 5 ปี บาท	รวม บาท	ราคาตามบัญชี บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	106,080,838	-	106,080,838	106,080,838
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,190,164	-	40,190,164	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	8,036,250	-	8,036,250	7,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	727,600	412,064	1,139,664	1,095,472
หุ้นกู้	-	486,390,907	424,388,515	910,779,422	850,110,440
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	628,390,331	423,286,006	1,051,676,337	980,965,965
รวม	-	1,269,816,090	848,086,585	2,117,902,675	1,985,752,715

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	66,213,394	-	66,213,394	66,213,394
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,185,792	-	40,185,792	40,009,041
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,530,386	-	20,530,386	20,294,425
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	50,389,128	-	50,389,128	48,824,196
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	28,413,784	-	28,413,784	27,720,822
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	512,109	27,285	539,394	523,647
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	4,295,488	30,024,374	34,319,862	34,150,711
หุ้นกู้	-	499,968,923	318,063,864	818,032,787	751,177,667
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	-	4,864,720	66,510,528	71,375,248	68,530,811
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	458,758,025	402,127,851	860,885,876	802,590,442
รวม	-	1,174,131,749	816,753,902	1,990,885,651	1,860,035,156

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	เมื่อเรียกชำระ	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	ราคาตามบัญชี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	93,949,466	-	93,949,466	93,949,466
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	40,190,164	-	40,190,164	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	8,036,250	-	8,036,250	7,500,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	727,600	412,064	1,139,664	1,095,472
หุ้นกู้	-	486,390,907	424,388,515	910,779,422	850,110,440
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	626,164,003	320,207,714	946,371,717	885,688,714
รวม	-	1,255,458,390	745,008,293	2,000,466,683	1,878,344,092

5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

ในการที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

การคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตลอดรอบระยะเวลารายงาน

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

6 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงิน และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละประเภท แต่ไม่รวมถึงรายการที่ราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
หุ้นกู้	751,777,667	850,110,440	757,228,646	846,676,402
หุ้นกู้แปลงสภาพ	68,530,811	-	70,181,038	-

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเป็นรายการที่มีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยอ้างอิงจากวิธีคิดจากรายได้ (Income approach) สำหรับอาคารสโมสรให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารสโมสรให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่า อัตราค่าบริการ อัตราค่าใช้จ่าย อัตราคิดลดและระยะเวลาการเช่า มูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

การวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนที่ดินให้เช่าที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยอ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) และ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost approach) ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาที่ดินให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วยสภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน รูปแปลง สาธารณูปโภค ศักยภาพในการพัฒนา ข้อจำกัด สภาพคล่อง มูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบันหรือราคาปิด ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

7 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณญาณได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวนต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ข) ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 24

ค) การปันส่วนราคาของรายการในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในบางกรณี เป็นการยากที่จะสามารถหาราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าแต่ละชนิด เนื่องจากไม่มีราคาขายแบบเอกเทศที่นำเสนอในตลาด เช่น บ้าน สาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถระบุแยกได้ กลุ่มกิจการต้องใช้วิธีต้นทุนที่คาดไว้บวกด้วยอัตรากำไรในการประมาณราคาขายแบบเอกเทศของสินค้า ซึ่งกลุ่มกิจการได้เสนอรวมสินค้าหลายชนิดแก่ลูกค้าในหนึ่งสัญญา การเปลี่ยนแปลงในประมาณการราคาขายแบบเอกเทศจะส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการปันส่วนราคาของรายการรวมไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ ดังนั้น การปันส่วนดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ง) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือไม่ถูกยกเลิก

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่ายานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

จ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้วิจารณญาณในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ฉ) การวัดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวลดลงจนต่ำกว่าราคาทุน ผู้บริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

ช) การวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

กลุ่มกิจการวัดมูลค่ายุติธรรมเริ่มแรกขององค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญโดยใช้แบบจำลองทางการเงินที่สอดคล้องกับวิธีการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รวมถึงการใช้ข้อสมมติที่อ้างอิงจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะที่มีความสมเหตุสมผล และข้อมูลต้นทุนเงินทุนของธุรกิจที่เทียบเคียงกัน ข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าองค์ประกอบในหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ยในตลาด อัตราเงินปันผลตอบแทน (Dividend yield) อัตราความผันผวนของราคาหุ้น (Stock price volatility) และความเป็นไปได้ในการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	37,268	42,278	23,284	28,119
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	23,902,847	52,459,700	21,900,351	49,733,201
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	7,754,265	17,572,360	5,787,066	6,950,912
รวม	31,694,380	70,074,338	27,710,701	56,712,232

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

9 เงินลงทุนระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีเงินลงทุนระยะสั้นเป็นสลากออมสินพิเศษ 1 ปี จำนวน 105,090 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่า 10.51 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.20 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ไม่มี)

10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลอื่น	611,519	-	611,519	-
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	1,972,265	2,330,000	1,972,265	1,830,000
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.2)	-	-	11,107	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,990,856	3,836,203	2,699,518	4,949,572
เงินมัดจำ	5,357,579	6,982,644	5,357,579	6,982,644
อื่นๆ	3,031	35,305	3,031	35,305
รวม	9,935,250	13,184,152	10,655,019	13,797,521

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	611,519	-	611,519	-
รวม	611,519	-	611,519	-

11 สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและลูกหนี้การค้า ประกอบไปด้วยเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งมีราคาตามบัญชีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2568			พ.ศ. 2567		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินลงทุนระยะสั้น	10,509,000	-	10,509,000	-	-	
ลูกหนี้อื่น	1,975,297	-	1,975,297	2,365,305	-	2,365,305
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	34,827,475	34,827,475	-	5,781,375	5,781,375
เงินประกันอื่น	-	518,350	518,350	535	1,278,312	1,278,847
	12,484,297	35,345,825	47,830,122	2,365,840	7,059,687	9,425,527

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2568			พ.ศ. 2567		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น	1,986,404	-	1,986,404	1,865,305	-	1,865,305
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	24,318,575	24,318,575	-	5,781,375	5,781,375
เงินประกันอื่น	-	514,150	514,150	535	1,023,100	1,023,635
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	4,313,363	89,948,579	94,261,942	825,665	65,086,157	65,911,822
	6,299,767	114,781,304	121,081,071	2,691,505	71,890,632	74,582,137

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

12 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนที่ดิน	1,004,055,591	1,086,160,999	946,696,352	1,010,908,503
ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค	266,799,097	231,824,011	247,131,915	206,702,927
ต้นทุนการก่อสร้าง	70,631,305	183,250,405	60,329,727	147,458,029
ต้นทุนทางการเงิน	306,843,059	205,164,079	296,630,661	194,515,761
ต้นทุนอื่น ๆ	21,789,251	13,706,954	20,489,963	12,479,424
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนา	1,670,118,303	1,720,106,448	1,571,278,618	1,572,064,644
บ้านพร้อมขาย	573,900,339	586,375,355	487,020,996	554,443,065
รวม	2,244,018,642	2,306,481,803	2,058,299,614	2,126,507,709

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 126.74 ล้านบาท และ 118.67 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2567 : 124.46 ล้านบาท และ 115.67 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์เฉพาะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.99 - 5.91 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 4.32 - 6.57 ต่อปี) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์ทั่วไปคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 8.39 (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 7.46)

กลุ่มกิจการและบริษัทมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 2,181.29 ล้านบาท และ 1,991.09 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2567 : 2,290.65 ล้านบาท และ 2,105.93 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทมีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง (หมายเหตุ 17) และรับโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มารวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

13 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวนเงิน 34.83 ล้านบาท และ 24.32 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2567 : 5.78 ล้านบาท และ 5.78 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปวางเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากธนาคารดังกล่าว (หมายเหตุ 33)

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการได้ถือหุ้นทางตรง ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

			สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน	
	ประเภทธุรกิจ	ประเทศที่จดทะเบียน	พ.ศ. 2568 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 ร้อยละ	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	98.5	98.5	80,760,000	80,760,000

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยไม่มีสาระสำคัญ

15 ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท	พ.ศ. 2568 บาท	พ.ศ. 2567 บาท
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	312,325,306	244,298,664	238,699,126	171,151,761

ที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 312.24 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 244.16 ล้านบาท) ได้ถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (หมายเหตุ 22)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

16 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567			
ราคาทุน	11,239,122	23,365,482	34,604,604
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(8,780,417)	(8,780,417)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,239,122	14,585,065	25,824,187
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	11,239,122	14,585,065	25,824,187
การรับโอนจากที่ดิน*	-	3,979,715	3,979,715
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,517,580)	(1,517,580)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,239,122	17,047,200	28,286,322
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567			
ราคาทุน	11,239,122	27,345,198	38,584,320
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(10,297,998)	(10,297,998)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,239,122	17,047,200	28,286,322
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	11,239,122	17,047,200	28,286,322
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,683,401)	(1,683,401)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,239,122	15,363,799	26,602,921
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568			
ราคาทุน	11,239,122	27,345,198	38,584,320
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(11,981,399)	(11,981,399)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	11,239,122	15,363,799	26,602,921

มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	47,700,000
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	47,994,622

* กลุ่มกิจการโอนอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า มารวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (หมายเหตุ 6)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,980,000	2,610,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	1,683,401	1,517,580

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 11.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 5.51 ล้านบาท) ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22)

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	2,032,500	3,480,000
ถึงกำหนดชำระภายใน 2 - 5 ปี	14,268,000	13,800,000
ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี	30,525,600	34,233,600
	46,826,100	51,513,600

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

	งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567									
ราคาทุน	35,692,313	18,932,315	7,071,890	55,520,768	32,093,193	368,985	1,298,400	7,428,582	158,406,446
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,978,008)	(1,791,436)	(7,899,846)	(7,556,141)	(304,649)	(1,239,916)	-	(23,769,996)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,922	24,537,052	64,336	58,484	7,428,582	134,636,450
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,922	24,537,052	64,336	58,484	7,428,582	134,636,450
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	216,936	-	-	11,527,921	11,744,857
การจำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(1)	(2,493)	(1)	-	-	(2,495)
การโอนเข้า (ออก)	-	-	1,826,826	12,244,243	905,719	-	-	(14,976,788)	-
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	5,132,232	-	-	17,472,359	9,227,303	-	-	-	31,831,894
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(985,417)	-	-	(4,667,182)	(215,953)	-	-	-	(5,868,552)
การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***	-	-	-	-	-	-	-	(3,979,715)	(3,979,715)
การรับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้****	-	-	-	-	-	-	751,093	-	751,093
ค่าเสื่อมราคา	-	(56,930)	(376,804)	(1,371,154)	(1,239,419)	(18,212)	(428,555)	-	(3,491,074)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	39,839,128	13,897,377	6,730,476	71,299,187	33,429,145	46,123	381,022	-	165,622,458
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567									
ราคาทุน	39,839,128	18,932,315	8,898,716	80,441,789	41,864,316	362,779	5,317,400	-	195,656,443
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,034,938)	(2,168,240)	(9,142,602)	(8,435,171)	(316,656)	(4,936,378)	-	(30,033,985)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	39,839,128	13,897,377	6,730,476	71,299,187	33,429,145	46,123	381,022	-	165,622,458

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

	งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	39,839,128	13,897,377	6,730,476	71,299,187	33,429,145	46,123	381,022	-	165,622,458
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	199,999	419,858	25,680	-	-	645,537
การจำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(798,358)	(42,584)	(1)	-	-	(840,943)
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	1,085,532	-	-	3,786,849	1,272,500	-	-	-	6,144,881
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(2,842,808)	-	-	(13,019,108)	(7,707,472)	-	-	-	(23,569,388)
การรับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้****	-	-	-	-	-	-	1	-	1
ค่าเสื่อมราคา	-	(25,303)	(444,935)	(1,530,881)	(1,128,267)	(22,110)	(365,669)	-	(3,517,165)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	38,081,852	13,872,074	6,285,541	59,937,688	26,243,180	49,692	15,354	-	144,485,381
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568									
ราคาทุน	38,081,852	18,932,315	8,898,717	69,803,764	35,460,174	355,459	5,317,400	-	176,849,681
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,060,241)	(2,613,176)	(9,866,076)	(9,216,994)	(305,767)	(5,302,046)	-	(32,364,300)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	38,081,852	13,872,074	6,285,541	59,937,688	26,243,180	49,692	15,354	-	144,485,381

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567									
ราคาทุน	35,692,313	18,932,315	7,071,890	55,520,770	32,080,774	316,645	1,298,400	7,428,582	158,341,689
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,978,008)	(1,791,436)	(7,899,846)	(7,549,489)	(291,950)	(1,239,916)	-	(23,750,645)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,924	24,531,285	24,695	58,484	7,428,582	134,591,044
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	35,692,313	13,954,307	5,280,454	47,620,924	24,531,285	24,695	58,484	7,428,582	134,591,044
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	216,936	-	-	11,527,921	11,744,857
การจำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(1)	(2,493)	-	-	-	(2,494)
การโอนเข้า (ออก)	-	-	1,826,826	12,244,243	905,719	-	-	(14,976,788)	-
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	4,193,719	-	-	15,115,218	7,532,352	-	-	-	26,841,289
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(985,417)	-	-	(4,667,182)	(215,953)	-	-	-	(5,868,552)
การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***	-	-	-	-	-	-	-	(3,979,715)	(3,979,715)
การรับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้****	-	-	-	-	-	-	751,093	-	751,093
ค่าเสื่อมราคา	-	(56,930)	(376,804)	(1,371,154)	(1,235,319)	(8,691)	(428,555)	-	(3,477,453)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	38,900,615	13,897,377	6,730,476	68,942,048	31,732,527	16,004	381,022	-	160,600,069
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567									
ราคาทุน	38,900,615	18,932,315	8,898,716	78,084,650	40,156,943	316,645	5,317,400	-	190,607,284
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,034,938)	(2,168,240)	(9,142,602)	(8,424,416)	(300,641)	(4,936,378)	-	(30,007,215)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	38,900,615	13,897,377	6,730,476	68,942,048	31,732,527	16,004	381,022	-	160,600,069

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	ที่ดิน	ทะเลสาบ	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารสำนักงาน	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	อุปกรณ์และเครื่องมือช่าง	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	38,900,615	13,897,377	6,730,476	68,942,048	31,732,527	16,004	381,022	-	160,600,069
การเพิ่มขึ้น	-	-	-	199,999	419,858	-	-	-	619,857
การจำหน่ายและตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	-	-	(798,358)	(42,584)	(1)	-	-	(840,943)
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	171,196	-	-	1,462,674	1,200,000	-	-	-	2,833,870
การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**	(1,928,472)	-	-	(10,694,933)	(7,634,972)	-	-	-	(20,258,377)
การรับโอนจากสินทรัพย์สิทธิการใช้****	-	-	-	-	-	-	1	-	1
ค่าเสื่อมราคา	-	(25,303)	(444,935)	(1,530,881)	(1,126,716)	(8,345)	(365,669)	-	(3,501,849)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	37,143,339	13,872,074	6,285,541	57,580,549	24,548,113	7,658	15,354	-	139,452,628
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568									
ราคาทุน	37,143,339	18,932,315	8,898,717	67,446,625	33,763,554	283,645	5,317,400	-	171,785,595
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(5,060,241)	(2,613,176)	(9,866,076)	(9,215,441)	(275,987)	(5,302,046)	-	(32,332,967)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	37,143,339	13,872,074	6,285,541	57,580,549	24,548,113	7,658	15,354	-	139,452,628

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

* กลุ่มกิจการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง มารวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
** กลุ่มกิจการโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
*** กลุ่มกิจการโอนที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
**** กลุ่มกิจการโอนสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากครบกำหนดสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 55.36 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 48.53 ล้านบาท) ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 22)

18 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ยานพาหนะ	ยานพาหนะ
	บาท	บาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	2,616,073	2,629,801
การเพิ่มขึ้น	289,000	289,000
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	(2)	(2)
การโอนไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ*	(751,093)	(751,093)
ค่าเสื่อมราคา	(1,128,213)	(1,128,213)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,025,765	1,039,493
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	1,025,765	1,039,493
การเพิ่มขึ้น	401,017	200,509
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	(2)	(2)
การโอนไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ*	(1)	(1)
ค่าเสื่อมราคา	(821,200)	(745,667)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	605,579	494,332

* กลุ่มกิจการโอนสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากครบกำหนดสัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงิน)	56,735	90,512	46,217	90,512
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	111,708	194,526	111,708	194,526
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	1,012,113	1,499,779	930,258	1,499,779

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

19 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	1 มกราคม พ.ศ. 2567 บาท	เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท	เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน บาท	เพิ่มในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	357,000	(117,000)	240,000	425,400	-	665,400
ต้นทุนการกู้ยืม	1,146,082	(195,085)	950,997	(52,952)	-	898,045
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,580,366	248,826	1,829,192	264,738	112,329	2,206,259
ผลขาดทุนทางภาษี	-	1,019,548	1,019,548	1,241,987	-	2,261,535
สัญญาเช่า	23,707	(12,511)	11,196	(4,494)	-	6,702
	3,107,155	943,778	4,050,933	1,874,679	112,329	6,037,941

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	1 มกราคม พ.ศ. 2567 บาท	เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท	เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน บาท	เพิ่มในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	355,000	(115,000)	240,000	371,400	-	611,400
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	331,469	331,469	69,355	-	400,824
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,335,564	196,110	1,531,674	208,500	23,989	1,764,163
สัญญาเช่า	23,707	(12,511)	11,196	(5,333)	-	5,863
	1,714,271	400,068	2,114,339	643,922	23,989	2,782,250

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีนิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	2,295,848	-	2,295,848	-
ภาษีนิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย	3,293,924	-	3,071,298	-
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับที่ดินรอการพัฒนา	-	41,294,450	-	41,294,450
ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อจ่ายล่วงหน้า	5,830,171	2,162,896	5,657,431	1,951,884
อื่น ๆ	518,351	1,067,301	514,151	1,023,100
รวม	11,938,294	44,524,647	11,538,728	44,269,434

21 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่น	9,798,344	23,214,167	9,807,678	22,731,918
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.2)	14,574,382	-	12,382,382	-
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น	2,088,735	4,723,415	2,048,735	3,487,190
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.2)	-	-	278,675	275,616
ค่าก่อสร้างค้างจ่าย	6,203,381	28,517,998	5,333,781	20,681,160
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า	5,320,620	6,359,608	5,143,501	6,034,928
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,040,780	9,648,871	6,181,979	9,228,717
เงินประกันผลงาน - บุคคลหรือกิจการอื่น	11,484,214	33,616,779	11,142,905	31,509,937
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.2)	15,836,655	-	13,893,758	-
รวม	71,347,111	106,080,838	66,213,394	93,949,466

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

22 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	40,009,589	40,000,000	40,009,589	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,294,425	-	20,294,425	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	48,824,196	-	48,824,196	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	27,720,822	7,500,000	27,720,822	7,500,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	598,871	692,793	496,612	692,793
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	179,488	-	179,488	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	415,969,179	449,958,246	415,969,179	449,958,246
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็น				
หนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	533,120	-	533,120	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	494,900,127	622,864,488	440,541,160	584,828,068
เงินกู้ยืมหมุนเวียนรวม	1,049,029,817	1,121,015,527	994,568,591	1,082,979,107
รายการที่ไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	53,947	402,679	27,035	402,679
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	33,971,223	-	33,971,223	-
หุ้นกู้	335,208,488	400,152,194	335,208,488	400,152,194
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	67,997,691	-	67,997,691	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	405,159,723	358,101,477	362,048,734	300,860,646
เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียนรวม	842,391,072	758,656,350	799,253,171	701,415,519
เงินกู้ยืมรวม	1,891,420,889	1,879,671,877	1,793,821,762	1,784,394,626

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 40.01 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 40.00 ล้านบาท) ที่มีหลักประกันเป็นการค้ำประกันจากบุคคลอื่น โดยกลุ่มกิจการได้ทำข้อตกลงกับบุคคลอื่นเพื่อเป็นผู้ให้หลักประกัน และตกลงชำระค่าธรรมเนียมให้กับผู้ให้หลักประกันเมื่อมีการเบิกใช้เงินกู้ยืม

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวน 20.29 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 (พ.ศ. 2567 : ไม่มี) กลุ่มกิจการไม่มีภาระค้ำประกันในการออกสัญญาเงินกู้นี้

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการอื่นเป็นจำนวน 27.72 ล้านบาท จากสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนระหว่างเดือนตุลาคม พ.ศ. 2569 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2569 (พ.ศ. 2567 : 7.50 ล้านบาท จากสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568) กลุ่มกิจการไม่มีภาระค้ำประกันในการออกสัญญาเงินกู้นี้ โดยสัญญากู้ยืมเงินจากกิจการอื่นจำนวน 20.22 ล้านบาท ได้รับการค้ำประกันจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.6)

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมที่มีหลักประกัน ดังนี้

1) หุ้นกู้ระยะสั้น ใช้หลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 16)
2) หนี้สินตามสัญญาเช่า หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคืนสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา
3) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ใช้หลักประกันเป็นที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 15)
4) หุ้นกู้ ใช้หลักประกันเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 12)
5) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ใช้หลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (หมายเหตุ 17) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 12) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 31.6)

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมที่มีหลักประกันเป็นจำนวน 1,057.54 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 982.06 ล้านบาท)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม							
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บาท	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บาท	หุ้นกู้ระยะสั้น บาท	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น บาท	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น บาท	หุ้นกู้ บาท	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบของหนี้สิน บาท	เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน บาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2567	40,000,000	-	-	61,696,793	-	840,887,970	-	932,002,554
กู้เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	-	-	-	-	208,000,000	-	719,418,475
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	802,192	-	-	785,914	-	61,029,110	-	56,689,401
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	-	-	(56,000,000)	-	(200,000,000)	-	(670,162,737)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(806,575)	-	-	(785,914)	-	(60,975,521)	-	(57,470,682)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	-	-	-	(4,757,902)	-	(1,986,686)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	4,383	-	-	1,803,207	-	5,926,783	-	2,475,640
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	40,000,000	-	-	7,500,000	-	850,110,440	-	980,965,965
กู้เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	305,328,100	100,000,000	35,000,000	35,000,000	346,000,000	69,496,000	592,020,577
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	755,890	1,982,908	1,788,493	1,561,664	1,894,488	57,695,297	3,905,104	64,734,332
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	(285,261,500)	(50,000,000)	(15,000,000)	-	(440,000,000)	-	(664,902,159)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(746,301)	(1,755,083)	(1,676,712)	(1,340,842)	(1,715,000)	(59,684,364)	(3,371,984)	(67,975,336)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	(2,620,560)	-	(1,483,605)	(10,093,739)	(2,313,922)	(8,710,648)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	-	-	1,332,975	-	454,828	7,150,033	815,613	3,927,119
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2568	40,009,589	20,294,425	48,824,196	27,720,822	34,150,711	751,177,667	68,530,811	900,059,850

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บาท	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บาท	หุ้นกู้ระยะสั้น บาท	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น บาท	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น บาท	หุ้นกู้ บาท	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบของหนี้สิน บาท	เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน บาท
ยอดต้นปี พ.ศ. 2567	40,000,000	-	-	61,696,793	-	840,887,970	-	823,731,607
กู้เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	-	-	-	-	208,000,000	-	709,427,805
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	802,192	-	-	785,914	-	61,029,110	-	50,137,860
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	-	-	(56,000,000)	-	(200,000,000)	-	(647,234,337)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(806,575)	-	-	(785,914)	-	(60,975,521)	-	(50,878,654)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	-	-	-	(4,757,902)	-	(1,961,815)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	4,383	-	-	1,803,207	-	5,926,783	-	2,466,248
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2567	40,000,000	-	-	7,500,000	-	850,110,440	-	885,688,714
กู้เพิ่มระหว่างปี	160,000,000	305,328,100	100,000,000	35,000,000	35,000,000	346,000,000	69,496,000	578,171,653
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	755,890	1,982,908	1,788,493	1,561,664	1,894,488	57,695,297	3,905,104	59,298,725
จ่ายคืนระหว่างปี	(160,000,000)	(285,261,500)	(50,000,000)	(15,000,000)	-	(440,000,000)	-	(653,222,959)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(746,301)	(1,755,083)	(1,676,712)	(1,340,842)	(1,715,000)	(59,684,364)	(3,371,984)	(62,538,739)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	(2,620,560)	-	(1,483,605)	(10,093,739)	(2,313,922)	(8,676,205)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	-	-	1,332,975	-	454,828	7,150,033	815,613	3,868,705
ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2568	40,009,689	20,294,425	48,824,196	27,720,822	34,150,711	751,177,667	68,530,811	802,589,894

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
หุ้นกู้แปลงสภาพ ครั้งที่ 1/2568	69,496	1,000	69.50	22 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2568	2 ปี 3 เดือน	21 พฤษภาคม พ.ศ.2570	7.00
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2568	148,100	1,000	148.10	9 พฤษภาคม พ.ศ. 2568	2 ปี	9 พฤษภาคม พ.ศ.2570	7.40
หุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 1/2568	50,000	1,000	50.00	19 มิถุนายน พ.ศ.2568	180 วัน	16 ธันวาคม พ.ศ. 2568	6.80
หุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2568	92,500	1,000	92.80	25 กรกฎาคม พ.ศ. 2568	2 ปี	25 กรกฎาคม พ.ศ. 2570	7.40
หุ้นกู้มีหลักประกัน ครั้งที่ 3/2568	105,000	1,000	105.10	31 ตุลาคม พ.ศ. 2568	2 ปี	31 ตุลาคม พ.ศ.2570	7.20
หุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 2/2568	50,000	1,000	50.00	19 ธันวาคม พ.ศ.2568	180 วัน	17 มิถุนายน พ.ศ. 2569	6.80

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการตามที่ได้กำหนดไว้อาทิเช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นต้น

อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 ร้อยละ	พ.ศ. 2567 ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	S/A + อัตราคงที่	S/A + อัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	7.4000 - 12.6300	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	6.8000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	7.1500 - 17.6400	7.1500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	11.7600	-
หุ้นกู้	7.1000 - 7.4000	7.0000 - 7.4000
หุ้นกู้แปลงสภาพ	7.0000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่ และ SPRL	MLR - อัตราคงที่
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.0400 - 29.9811	2.0400 - 29.9811

เงินกู้ยืมระยะยาวมีกำหนดชำระ ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายในไม่เกิน 1 ปี	494,900,127	622,864,488	440,541,160	584,828,068
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	405,159,723	358,101,477	362,048,734	300,860,646
	900,059,850	980,965,965	802,589,894	885,688,714

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจัดอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของมูลค่ายุติธรรม ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้การคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ วันที่ในงบฐานะการเงินถัวเฉลี่ยของธนาคารที่กลุ่มกิจการและบริษัทมีสัญญาเงินกู้ยืมอยู่

กลุ่มกิจการต้องชำระหนี้คืนสถาบันการเงินเมื่อขอไถ่ถอนจำนองบ้านพร้อมขายตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจึงพิจารณาจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างส่วนที่หมุนเวียนและส่วนที่ไม่หมุนเวียนตามแผนการขายและไถ่ถอนจำนองทรัพย์หลักประกัน รวมถึงสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตลอดรอบระยะเวลารายงาน

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ภายในไม่เกิน 1 ปี	621,249	727,600	512,109	727,600
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	54,569	412,064	27,284	412,064
	675,818	1,139,664	539,393	1,139,664
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	(23,000)	(44,192)	(15,746)	(44,192)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	652,818	1,095,472	523,647	1,095,472
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
- ส่วนที่หมุนเวียน	598,871	692,793	496,612	692,793
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	53,947	402,679	27,035	402,679
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า				
ภายในไม่เกิน 1 ปี	598,871	692,793	496,612	692,793
เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	53,947	402,679	27,035	402,679
	652,818	1,095,472	523,647	1,095,472

ณ วันที่ 31 ธันวาคม วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	1,063,640,583	1,085,483,250	924,170,013	935,143,381

23 หุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 บริษัทได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวน 69,496 หน่วยมูลค่าที่ตราไว้จำนวน 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 69.50 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2570 โดยหุ้นกู้แปลงสภาพ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 333.33 หุ้นสามัญ

และเมื่อวันที่ 24 มีนาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 ("KUN-W3") จำนวน 59.07 ล้านหน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพต่อ 850 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วยแปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ และมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.30 บาท โดยใช้สิทธิได้ภายหลังจาก 6 เดือน นับจากวันที่ออก ซึ่งใช้สิทธิได้ทุก 6 เดือน และมีกำหนดครบระยะเวลาการใช้สิทธิ 2 ปี นับจากวันที่ออก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน พ.ศ. 2568

การวัดมูลค่าเริ่มแรกของหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	69,496,000	-	-	69,496,000
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	(2,313,922)	-	-	(2,313,922)
	67,182,078	-	-	67,182,078

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญคงเหลือจำนวน 59.07 ล้านหน่วย

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

24 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบฐานะการเงิน - ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	11,031,297	9,145,960	8,820,817	7,658,371

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	9,145,960	7,901,829	7,658,371	6,677,822
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	993,689	959,053	766,794	740,147
ต้นทุนบริการในอดีต	282,987	1,468,549	282,987	1,227,089
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	329,998	285,078	275,701	240,402
	10,752,634	10,614,509	8,983,853	8,885,460
การวัดมูลค่าใหม่:				
ผลขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	961,634	-	542,262	-
ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์	(399,984)	-	(422,311)	-
	561,650	-	119,951	-
จ่ายผลประโยชน์	(282,987)	(1,468,549)	(282,987)	(1,227,089)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,031,297	9,145,960	8,820,817	7,658,371

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับแต่ละรายการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	993,689	959,053	766,794	740,147
ต้นทุนบริการในอดีต	282,987	1,468,549	282,987	1,227,089
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	329,998	285,078	275,701	240,402
	1,606,674	2,712,680	1,325,482	2,207,638

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.05 - 2.10	ร้อยละ 3.60 - 3.65	ร้อยละ 2.05	ร้อยละ 3.60
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 5.00	ร้อยละ 5.00 - 6.00	ร้อยละ 5.00	ร้อยละ 6.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92	ร้อยละ 1.91 - 22.92

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	(1,176,830)	(995,150)	1,376,599	1,164,352
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	1,274,225	1,223,987	(1,115,105)	(1,061,830)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(697,961)	(675,308)	777,173	766,202

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง)					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท)		การลดลงของข้อสมมติ (บาท)	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	(894,774)	(792,326)	1,046,004	923,691
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	966,539	972,722	(846,405)	(847,390)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	(533,290)	(529,025)	597,663	600,419

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 14 ถึง 15 ปี (พ.ศ. 2567 : 14 ถึง 17 ปี)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด :

	งบการเงินรวม			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	902,113	313,616	32,481,435	33,697,164
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	38,091,779	38,960,892

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	902,113	313,616	24,439,669	25,655,398
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	869,113	28,517,082	29,386,195

25 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
	จำนวนหุ้น	หุ้นสามัญ บาท	จำนวนหุ้น	หุ้นสามัญ บาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	1,193,724,423	596,862,212	749,110,063	374,555,032	223,882,902	598,437,934
เพิ่มทุน	-	-	38,759,701	19,379,850	30,620,181	50,000,031
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1,193,724,423	596,862,212	787,869,764	393,934,882	254,503,083	648,437,965
เพิ่มทุน	252,301,766	126,150,883	31,514,510	15,757,255	8	15,757,263
ลดทุน	(156,151,305)	(78,075,653)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,289,874,884	644,937,442	819,384,274	409,692,137	254,503,091	664,195,228

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ทุนจดทะเบียนของบริษัทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,289.87 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2567 : 1,193.72 ล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (พ.ศ. 2567 : หุ้นละ 0.50 บาท) และมีหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว 819.38 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2567 : 787.87 ล้านหุ้น)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2568 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกเสนอขาย จำนวน 156.15 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2568

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 142.00 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

1) เพื่อรองรับการออกเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 40.00 ล้านหุ้น
2) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 3 ("KUN-W3") จำนวน 102.00 ล้านหุ้น

บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2568

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2568 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 110.30 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

1) เพื่อรองรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล เป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้นไม่เกิน 31.51 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
2) เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป ซึ่งจะเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 78.79 ล้านหุ้น

บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญที่เพิ่มทุนจำนวน 31.51 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 15.76 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2568 มีการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 2 ("KUN-W2") จำนวน 5 หุ้น มูลค่าใช้สิทธิหุ้นละ 2.12 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม พ.ศ. 2568

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2567 มีการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 1 ("KUN-W1") จำนวน 11 หุ้น มูลค่าใช้สิทธิหุ้นละ 2.80 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2567 บริษัทจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2567 เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2567 โดยบริษัทได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มทุนจำนวน 38.76 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาหุ้นละ 1.29 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 50.00 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2567

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

26 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	29,394,008	27,804,316
จัดสรรระหว่างปี	423,558	1,589,692
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	29,817,566	29,394,008

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องกันเงินสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิ หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

27 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	379,436,624	505,882,513	366,352,203	490,981,925
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	29,946,697	37,246,332	26,476,760	32,416,417
ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและส่งเสริมการขาย	27,193,522	21,593,873	25,801,538	21,268,624
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6,165,316	6,416,775	6,074,467	6,403,155
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	23,798,310	27,916,775	23,229,030	27,204,974
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	8,871,518	5,623,976	9,243,647	6,185,729
ค่าบริการวิชาชีพ	5,838,123	4,380,849	5,476,821	4,199,949

28 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้รอบระยะเวลาปัจจุบัน	3,344,025	8,619,828	3,344,025	8,619,828
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 19)	(1,874,679)	(943,778)	(643,922)	(400,068)
	1,469,346	7,676,050	2,700,103	8,219,760

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคูณกับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,997,173	37,332,672	11,171,253	40,013,601
ภาษีเงินได้คำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	999,435	7,466,534	2,234,251	8,002,720
ผลกระทบ :				
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้เพิ่ม	(41,924)	(83,887)	(41,924)	(83,352)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษีได้	511,393	293,403	507,776	300,392
การปรับปรุงจากงวดก่อน	442	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,469,346	7,676,050	2,700,103	8,219,760

อัตราภาษีเงินได้ถัวเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 29.40 และร้อยละ 24.17 สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 20.56 และร้อยละ 20.54 ตามลำดับ)

ภาษีเงินได้ที่เพิ่มในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	(112,329)	-	(23,989)	-

29 เงินปันผล

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2568 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 23.64 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น

1) จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวน 7.88 ล้านบาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2568
2) จ่ายเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ คิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.02 บาทต่อหุ้นเดิม เป็นจำนวน 15.76 ล้านบาท ในกรณีที่เศษหุ้นเดิมไม่สามารถจัดสรรหุ้นปันผลได้ ให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท โดยบริษัทได้ทำการจ่ายหุ้นปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 เป็นหุ้นสามัญจำนวน 31,514,504 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

30 กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	3,609,315	29,720,274	8,471,150	31,793,841
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	819,384,270	780,624,575	819,384,270	780,624,575
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.004	0.038	0.010	0.041
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
การกระทบยอดกำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	3,609,315	29,720,274	8,471,150	31,793,841
บวก ดอกเบี้ยที่ประหยัดได้จากหุ้นกู้แปลงสภาพ - สุทธิจากภาษี (บาท)	-	-	-	-
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	3,609,315	29,720,274	8,471,150	31,793,841
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น				
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	819,384,270	780,624,575	819,384,270	780,624,575
การปรับปรุงสำหรับการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด:				
หุ้นกู้แปลงสภาพ (หุ้น)	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและหุ้นสามัญที่คาดว่าจะใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (หุ้น)	819,384,270	780,624,575	819,384,270	780,624,575
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.004	0.038	0.010	0.041

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2568 เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2568 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 31.52 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท กลุ่มกิจการต้องคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับทุกงวดโดยใช้จำนวนหุ้นใหม่ จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่นำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นในงวดปัจจุบันเสมือนว่าการจ่ายหุ้นปันผลนั้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่แรกของรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567

กลุ่มกิจการไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีราคาใช้สิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัท

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

31 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัทถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัท คุณาวลัย จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย นายคุณา เทวอักษร นายสุรพล เทวอักษร และนางประวีรัตน์ เทวอักษร โดยถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 55.05 จำนวนหุ้นที่เหลือถือโดยบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการอื่น และบุคคลทั่วไป

นโยบายของกลุ่มกิจการที่เกี่ยวกับรายการค้ากับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาใกล้เคียงกันกับราคาตลาด
- รายได้อื่นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ต้นทุนทางการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการซื้อวัสดุก่อสร้างกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

* กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

** บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

31.1 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	นโยบายการ
	บาท	บาท	บาท	บาท	กำหนดราคา
รายได้ดอกเบี้ย					
บริษัทย่อย	-	-	5,107,267	3,035,591	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น - ค่าบริการให้คำปรึกษา					
บริษัทย่อย	-	-	600,000	600,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	1,865,261	-	1,865,261	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**	117,647	-	117,647	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
	1,982,908	-	1,982,908	-	
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร					
บริษัทย่อย	-	-	1,680,000	1,680,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	378,443	323,675	378,443	323,675	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
	378,443	323,675	2,058,443	2,003,675	
ยอดซื้อวัสดุก่อสร้างซึ่งแสดงภายใต้ต้นทุนขายและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	43,181,570	-	33,803,870	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน

31.2 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อ / ขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	11,107	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	734,760	1,135,638
เงินมัดจำ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	3,674,700	-	3,674,700	-
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	14,574,382	-	12,382,382	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	278,675	275,616
เงินประกันผลงาน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	15,836,655	-	13,893,758	-

31.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	4,313,363	825,665
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	91,952,700	66,743,500
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(2,004,121)	(1,657,343)
	94,261,942	65,911,822

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	65,911,822	25,165,086
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	31,809,200	46,800,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	5,107,267	3,035,591
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(6,600,000)	(5,056,500)
รับชำระคืนดอกเบี้ย	(1,619,569)	(2,375,012)
หัก ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(346,778)	(1,657,343)
ยอดคงเหลือปลายปี	94,261,942	65,911,822

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกัน ประกอบด้วย

1) ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 1 ฉบับ ที่ออกเดือนมีนาคม พ.ศ. 2565 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์
2) สัญญากู้ยืมเงินจำนวน 2 ฉบับ ที่ออกระหว่างเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2566 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันที่ให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์
3) สัญญากู้ยืมเงินจำนวน 14 ฉบับ ที่ออกระหว่างเดือนเมษายน พ.ศ. 2567 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์
4) ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 13 ฉบับ ที่ออกระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2568 ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 มีกำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี นับจากวันให้กู้ยืม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1 ต่อปีตามอัตราของธนาคารพาณิชย์

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

31.4 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-
เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	305,328,100	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	1,982,908	-
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	(285,261,500)	-
จ่ายชำระคืนดอกเบี้ย	(1,755,083)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	20,294,425	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.40 - 12.63 และไม่มีหลักประกัน โดยกำหนดชำระคืนในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

31.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	11,120,105	12,186,575	9,496,593	10,456,445
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,136,592	641,854	893,743	588,308
ค่าตอบแทนกรรมการ	780,000	1,204,225	780,000	1,204,225
	13,036,697	14,032,654	11,170,336	12,248,978

31.6 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้รับการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 714.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 56.00 ล้านบาท) โดยบริษัทมียอดหนี้คงค้างและยอดหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 362.08 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 48.25 ล้านบาท)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

31.7 ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	84,565,999	-	83,935,999	-

32 ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น

32.1 ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	1,748,450	123,063,610	1,748,450	118,575,210
ค่าที่ดิน	-	42,432,500	-	42,432,500
รวม	1,748,450	165,496,110	1,748,450	161,007,710

32.2 คดีฟ้องร้อง

ในปี พ.ศ. 2567 มีผู้พักอาศัยยื่นฟ้องบริษัทเพื่อพิจารณาคดีและเรียกค่าเสียหาย จากการต่อเติมบ้านแล้วเกิดรอยร้าวที่ตัวบ้าน โดยมีทุนทรัพย์ในคดีเป็นจำนวนเงิน 1.92 ล้านบาท โดยศาลมีคำสั่งยกฟ้องแล้วเมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2569

33 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในประเทศให้แก่หน่วยงานราชการและคู่ค้าเพื่อค้ำประกันการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคและการก่อสร้าง ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนังสือค้ำประกันธนาคาร	234,404,252	228,113,010	215,068,632	201,074,090

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

34 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิและมีประกัน ครั้งที่ 1/2569 จำนวน 100,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่า 100 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน โดยหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.30 ต่อปี มีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน นอกจากนี้บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการตามที่ได้กำหนดไว้ เช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นต้น

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 บริษัทได้ตกลงทำสัญญาบริหารงานขายแบบวางหลักประกันการซื้อกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อสนับสนุนการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 103.86 ล้านบาท โดยผู้วางหลักประกันได้ชำระเงินมัดจำแล้วจำนวน 2.80 ล้านบาท ในวันที่มีการลงนามสัญญา และผู้วางหลักประกันจะชำระเงินวางหลักประกันสำหรับการซื้อบ้านแก่บริษัทในส่วนที่เหลือจำนวน 101.06 ล้านบาท ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 มีมติที่สำคัญดังนี้

1) การลดทุน

มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน จำนวน 328.49 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ที่เหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับโดยแบ่งเป็น

- การใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 (KUN-W2) จำนวน 249.70 ล้านหุ้น
- การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงในจำกัด จำนวน 78.79 ล้านหุ้น
- การจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท จำนวน 286 หุ้น

2) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียน

มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 286.78 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

- เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนไม่เกิน 81.94 ล้านหุ้น
- เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (KUN-W4) จำนวนไม่เกิน 204.85 ล้านหน่วย

3) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ

มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (KUN-W4) จำนวนไม่เกิน 204.85 ล้านหน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทโดยไม่คิดมูลค่า โดยมีอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยสำคัญแสดงสิทธิ และมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.80 บาท โดยมีกำหนดครบระยะเวลาการใช้สิทธิ 2 ปี 6 เดือนนับจากวันที่ออก

บริษัทจะนำเสนอเพื่อการอนุมัติเรื่องดังกล่าวในที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นบริษัทต่อไป

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited