บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

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

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามวิจารณญาณเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ และได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ | วิธีการตรวจสอบ |
|---|---|
| **การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** | |
| อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อที่ 4.14 เรื่อง การรับรู้รายได้ และข้อที่ 7 ค) เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ - การปันส่วนราคาของรายการ<br><br>กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการใช้วิจารณญาณเข้ามาเกี่ยวข้องในการปันส่วนราคาของรายการและการกำหนดจุดของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4.14 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีจำนวน 661.41 ล้านบาท และ 643.82 ล้านบาท ตามลำดับ<br><br>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากรายได้มีสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความสำคัญต่อผู้ใช้งบการเงิน | วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ประกอบด้วย<br><br>• ข้าพเจ้าประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีในเรื่องการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า<br><br>• ข้าพเจ้าทำความเข้าใจและประเมินประสิทธิผลของกระบวนการและการควบคุมที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้<br><br>• ข้าพเจ้าทดสอบการควบคุมภายในที่สำคัญของวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสุ่มตัวอย่าง<br><br>• ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้ของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าเน้นการตรวจสอบการปันส่วนราคาของรายการไปแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติภายใต้สัญญาโดยพิจารณาจากหลายปัจจัย เช่น ข้อมูลอ้างอิงจากราคาขายที่สังเกตได้ ข้อมูลในอดีตและเอกสารสนับสนุนต่างๆ<br><br>• ข้าพเจ้าสุ่มตัวอย่างทดสอบการบันทึกรายการกับเอกสารที่เกี่ยวข้องของรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี<br><br>จากผลการตรวจสอบที่ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสมตามเนื้อหาสาระของรายการและตรงกับหลักฐานการตรวจสอบที่มี |

**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

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด 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
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

ศนิชา อัครกิตติลาภ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470
กรุงเทพมหานคร
26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | | บาท | บาท | บาท | บาท |
| **สินทรัพย์** | | | | | |
| **สินทรัพย์หมุนเวียน** | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 8 | 70,074,338 | 71,463,905 | 56,712,232 | 60,665,072 |
| เงินฝากประจำระยะสั้น | | - | 2,405 | - | 2,405 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 9 | 13,184,152 | 16,048,522 | 13,797,521 | 15,974,041 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ | | | | | |
| แก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน | 28.4 | - | - | 825,665 | 165,086 |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 11 | 2,306,481,803 | 2,488,252,764 | 2,126,507,709 | 2,251,443,579 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 435,080 | 99,525 | 48,577 | 535 |
| **รวมสินทรัพย์หมุนเวียน** | | 2,390,175,373 | 2,575,867,121 | 2,197,891,704 | 2,328,250,718 |
| **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | | | | | |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน | 12 | 5,781,375 | 6,131,375 | 5,781,375 | 6,131,375 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน | 13 | - | - | 80,760,000 | 80,760,000 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ | 28.4 | - | - | 65,086,157 | 25,000,000 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 14 | 244,298,664 | 88,884,737 | 171,151,761 | 83,432,483 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ | 15 | 28,286,322 | 25,824,187 | 28,286,322 | 25,824,187 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ | 16 | 165,622,458 | 134,636,450 | 160,600,069 | 134,591,044 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ | 17 | 1,025,765 | 2,616,073 | 1,039,493 | 2,629,801 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ | | 195,003 | 474,912 | 195,003 | 474,912 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ | 18 | 4,050,933 | 3,107,155 | 2,114,339 | 1,714,271 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 19 | 44,524,647 | 36,087,297 | 44,269,434 | 35,680,313 |
| **รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | | 493,785,167 | 297,762,186 | 559,283,953 | 396,238,386 |
| **รวมสินทรัพย์** | | 2,883,960,540 | 2,873,629,307 | 2,757,175,657 | 2,724,489,104 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | | บาท | บาท | บาท | บาท |
| **หนี้สินและส่วนของเจ้าของ** | | | | | |
| **หนี้สินหมุนเวียน** | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 20 | 106,080,838 | 199,234,763 | 93,949,466 | 180,786,489 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 21 | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน | | 29,982,440 | 8,138,230 | 29,967,964 | 8,128,230 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 21 | 7,500,000 | 61,696,793 | 7,500,000 | 61,696,793 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 21 | 692,793 | 1,127,120 | 692,793 | 1,127,120 |
| ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 21 | 449,958,246 | 209,904,658 | 449,958,246 | 209,904,658 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 21 | 622,864,488 | 539,291,783 | 584,828,068 | 470,683,021 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | | 781,434 | 3,123,517 | 781,434 | 1,947,956 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 35,000 | 16,100 | 35,000 | 16,100 |
| **รวมหนี้สินหมุนเวียน** | | 1,257,895,239 | 1,062,532,964 | 1,207,712,971 | 974,290,367 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** | | | | | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 21 | 402,679 | 894,093 | 402,679 | 894,093 |
| หุ้นกู้ | 21 | 400,152,194 | 630,983,312 | 400,152,194 | 630,983,312 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 21 | 358,101,477 | 392,710,771 | 300,860,646 | 353,048,586 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 22 | 9,145,960 | 7,901,829 | 7,658,371 | 6,677,822 |
| **รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน** | | 767,802,310 | 1,032,490,005 | 709,073,890 | 991,603,813 |
| **รวมหนี้สิน** | | 2,025,697,549 | 2,095,022,969 | 1,916,786,861 | 1,965,894,180 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | | บาท | บาท | บาท | บาท |
| **หนี้สินและส่วนของเจ้าของ (ต่อ)** | | | | | |
| **ส่วนของเจ้าของ** | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | 23 | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | | | | | |
| หุ้นสามัญ จำนวน 1,193,724,423 หุ้น | | | | | |
| มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท | | 596,862,212 | 596,862,212 | 596,862,212 | 596,862,212 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | | | | | |
| หุ้นสามัญ จำนวน 787,869,764 หุ้น | | | | | |
| มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท | | 393,934,882 | - | 393,934,882 | - |
| หุ้นสามัญ จำนวน 749,110,063 หุ้น | | | | | |
| มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท | | - | 374,555,032 | - | 374,555,032 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 23 | 254,503,083 | 223,882,902 | 254,503,083 | 223,882,902 |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ | 23 | 6,794,219 | - | 6,794,219 | - |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น | 23 | - | 6,794,219 | - | 6,794,219 |
| กำไรสะสม | | | | | |
| จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย | 24 | 29,394,008 | 27,804,316 | 29,394,008 | 27,804,316 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | 185,808,589 | 157,678,007 | 155,762,604 | 125,558,455 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ | | (13,671,990) | (13,671,990) | - | - |
| รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท | | 856,762,791 | 777,042,486 | 840,388,796 | 758,594,924 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | 1,500,200 | 1,563,852 | - | - |
| **รวมส่วนของเจ้าของ** | | 858,262,991 | 778,606,338 | 840,388,796 | 758,594,924 |
| **รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ** | | 2,883,960,540 | 2,873,629,307 | 2,757,175,657 | 2,724,489,104 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | | บาท | บาท | บาท | บาท |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | | 661,408,170 | 728,453,451 | 643,820,797 | 629,739,091 |
| รายได้จากการขายที่ดิน | | 1,677,600 | - | 1,677,600 | - |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | | (505,416,095) | (551,713,603) | (490,515,507) | (479,115,882) |
| ต้นทุนขายที่ดิน | | (466,418) | - | (466,418) | - |
| **กำไรขั้นต้น** | | 157,203,257 | 176,739,848 | 154,516,472 | 150,623,209 |
| รายได้อื่น | | 4,718,901 | 8,806,451 | 7,755,695 | 14,349,215 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | | (53,081,668) | (56,439,919) | (52,078,955) | (51,528,250) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | (64,149,033) | (61,505,639) | (60,668,663) | (57,514,068) |
| ต้นทุนทางการเงิน | | (7,358,785) | (3,800,994) | (9,510,948) | (4,124,106) |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** | | 37,332,672 | 63,799,747 | 40,013,601 | 51,806,000 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 26 | (7,676,050) | (12,958,675) | (8,219,760) | (10,540,744) |
| **กำไรสำหรับปี** | | 29,656,622 | 50,841,072 | 31,793,841 | 41,265,256 |
| **กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น :** | | | | | |
| รายการที่จะไม่จัดประเภทใหม่ไปยัง | | | | | |
| กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | | | | |
| - การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน | | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 22 | - | 2,481,870 | - | 2,125,577 |
| - ภาษีเงินได้ของการวัดมูลค่าใหม่ | | | | | |
| ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 26 | - | (496,373) | - | (425,115) |
| **กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี** | | 29,656,622 | 52,826,569 | 31,793,841 | 42,965,718 |
| **การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)** | | | | | |
| ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท | | 29,720,274 | 50,679,705 | 31,793,841 | 41,265,256 |
| ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | (63,652) | 161,367 | - | - |
| | | 29,656,622 | 50,841,072 | 31,793,841 | 41,265,256 |
| **การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม** | | | | | |
| ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท | | 29,720,274 | 52,660,926 | 31,793,841 | 42,965,718 |
| ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | (63,652) | 165,643 | - | - |
| | | 29,656,622 | 52,826,569 | 31,793,841 | 42,965,718 |
| **กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท** | | | | | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | 27 | 0.04 | 0.07 | 0.04 | 0.06 |
| กำไรต่อหุ้นปรับลด | 27 | 0.04 | 0.07 | 0.04 | 0.06 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

| | | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท | | | | | | | | | | | |
| | | ส่วนของทุน | | | | | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ | | | | |
| | หมายเหตุ | ทุนที่ออกและชำระแล้ว บาท | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท | หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน 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. 2566** | | 343,199,962 | 123,546,680 | 2,028,369 | 6,794,219 | - | 25,741,054 | 151,862,618 | (13,570,353) | (101,637) | 639,500,912 | 1,398,209 | 640,899,121 |
| **การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี** | | | | | | | | | | | | | |
| การออกหุ้นสามัญ | 23 | 31,355,070 | 100,336,222 | - | - | - | - | - | - | - | 131,691,292 | - | 131,691,292 |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย | 24 | - | - | - | - | - | 2,063,262 | (2,063,262) | - | - | - | - | - |
| เงินปันผลจ่าย | | - | - | - | - | - | - | (46,810,644) | - | - | (46,810,644) | - | (46,810,644) |
| การโอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนกำหนด | | - | - | (2,028,369) | - | - | - | 2,028,369 | - | - | - | - | - |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | - | - | - | - | - | - | 52,660,926 | - | - | 52,660,926 | 165,643 | 52,826,569 |
| **ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | 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 |
| **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** | | | | | | | | | | | | | |
| การออกหุ้นสามัญ | 23 | 19,379,850 | 30,620,181 | - | - | - | - | - | - | - | 50,000,031 | - | 50,000,031 |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย | 24 | - | - | - | - | - | 1,589,692 | (1,589,692) | - | - | - | - | - |
| การหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ | 23 | - | - | - | (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 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

| | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ส่วนของทุน | | | | | กำไรสะสม | | |
| | หมายเหตุ | ทุนที่ออกและชำระแล้ว บาท | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท | หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน บาท | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น บาท | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ บาท | จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย บาท | ยังไม่ได้จัดสรร บาท | รวมส่วนของเจ้าของ บาท |
| **ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566** | | 343,199,962 | 123,546,680 | 2,028,369 | 6,794,219 | - | 25,741,054 | 129,438,274 | 630,748,558 |
| **การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของสำหรับปี** | | | | | | | | | |
| การออกหุ้นสามัญ | 23 | 31,355,070 | 100,336,222 | - | - | - | - | - | 131,691,292 |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย | 24 | - | - | - | - | - | 2,063,262 | (2,063,262) | - |
| เงินปันผลจ่าย | | - | - | - | - | - | - | (46,810,644) | (46,810,644) |
| การไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนกำหนด | | - | - | (2,028,369) | - | - | - | 2,028,369 | - |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | - | - | - | - | - | - | 42,965,718 | 42,965,718 |
| **ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | 374,555,032 | 223,882,902 | - | 6,794,219 | - | 27,804,316 | 125,558,455 | 758,594,924 |
| **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** | | | | | | | | | |
| การออกหุ้นสามัญ | 23 | 19,379,850 | 30,620,181 | - | - | - | - | - | 50,000,031 |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย | 24 | - | - | - | - | - | 1,589,692 | (1,589,692) | - |
| การหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ | 23 | - | - | - | (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 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | | บาท | บาท | บาท | บาท |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** | | | | | |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | | 37,332,672 | 63,799,747 | 40,013,601 | 51,806,000 |
| รายการปรับปรุง | | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 15 | 1,517,580 | 1,484,415 | 1,517,580 | 1,484,415 |
| ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์ | | | | | |
| และสินทรัพย์สิทธิการใช้ | 16, 17 | 4,619,287 | 3,961,159 | 4,605,666 | 3,920,725 |
| ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | | 279,909 | 284,747 | 279,909 | 284,747 |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | | | | | |
| - เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย | 28.4 | - | - | 1,657,343 | - |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน | 22 | 2,712,680 | 1,412,243 | 2,207,638 | 1,204,599 |
| กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์ | | (11,808) | - | (11,808) | - |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์ | | | | | |
| และสินทรัพย์สิทธิการใช้ | | 20 | 19 | 19 | 19 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า | | - | 123,705 | - | 123,705 |
| ดอกเบี้ยรับ | | (167,425) | (153,117) | (3,189,056) | (5,145,881) |
| ต้นทุนทางการเงิน | | 7,358,785 | 3,800,994 | 9,510,948 | 4,124,106 |
| | | 53,641,700 | 74,713,912 | 56,591,840 | 57,802,435 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | | | | | |
| สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น) | | | | | |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | | 1,231,553 | (5,946,661) | 589,483 | (5,926,381) |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | 124,959,772 | (741,107,677) | 132,043,030 | (743,456,068) |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | (48,041) | 101,000,000 | (48,041) | 101,000,000 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | | (110,594) | (76,868,750) | (110,594) | (76,868,750) |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | (9,040,550) | 4,593,401 | (9,049,550) | 4,603,598 |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | | (92,924,773) | (54,451,410) | (86,648,357) | (58,415,363) |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา | | 21,844,210 | (1,492,780) | 21,839,734 | (558,003) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 18,900 | (8,050) | 18,900 | (8,050) |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย | 22 | (1,468,549) | (227,129) | (1,227,089) | (227,129) |
| เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)การดำเนินงาน | | 98,103,628 | (699,795,144) | 113,999,356 | (722,053,711) |
| รับดอกเบี้ย | | 142,095 | 249,215 | 2,503,147 | 5,716,460 |
| จ่ายดอกเบี้ย | | (121,332,177) | (103,396,203) | (114,809,536) | (99,963,844) |
| จ่ายภาษีเงินได้ | | (11,249,426) | (12,165,779) | (9,786,350) | (10,355,692) |
| **เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน** | | (34,335,880) | (815,107,911) | (8,093,383) | (826,656,787) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | | บาท | บาท | บาท | บาท |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน** | | | | | |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง | | 350,000 | 2,959,675 | 350,000 | 2,959,675 |
| เงินฝากประจำระยะสั้นลดลง(เพิ่มขึ้น) | | 2,405 | (2,405) | 2,405 | (2,405) |
| เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์ | | (11,769,253) | (11,629,096) | (11,769,253) | (11,589,101) |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ | | 14,285 | - | 14,285 | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ระยะยาวแก่บริษัทย่อย | 28.4 | - | - | (46,800,000) | (15,000,000) |
| เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย | 28.4 | - | - | 5,056,500 | 101,000,000 |
| **เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมลงทุน** | | (11,402,563) | (8,671,826) | (53,146,063) | 77,368,169 |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน** | | | | | |
| เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม | | (934,250) | (5,088,336) | (934,250) | (4,533,321) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 21 | 160,000,000 | 160,000,000 | 160,000,000 | 160,000,000 |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 21 | (160,000,000) | (160,000,000) | (160,000,000) | (160,000,000) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น | | - | 48,059,198 | - | 48,059,198 |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมบุคคลอื่น | 21 | (56,000,000) | - | (56,000,000) | - |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ | 21 | 208,000,000 | 200,000,000 | 208,000,000 | 200,000,000 |
| เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ | 21 | (4,757,902) | (3,685,473) | (4,757,902) | (3,685,473) |
| เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ | 21 | (200,000,000) | (150,000,000) | (200,000,000) | (150,000,000) |
| เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้แปลงสภาพ | | - | (120,000,000) | - | (120,000,000) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 21 | 719,418,475 | 1,145,286,155 | 709,427,805 | 1,022,220,874 |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 21 | (670,162,737) | (603,882,026) | (647,234,337) | (558,554,346) |
| เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า | | (1,214,741) | (1,569,970) | (1,214,741) | (1,543,165) |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ | 23 | 50,000,031 | 131,691,292 | 50,000,031 | 131,691,292 |
| เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท | | - | (46,810,644) | - | (46,810,644) |
| **เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน** | | 44,348,876 | 594,000,196 | 57,286,606 | 516,844,415 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ** | | (1,389,567) | (229,779,541) | (3,952,840) | (232,444,203) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | | 71,463,905 | 301,243,446 | 60,665,072 | 293,109,275 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี** | | 70,074,338 | 71,463,905 | 56,712,232 | 60,665,072 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | | บาท | บาท | บาท | บาท |
| **รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ** | | | | | |
| - ซื้ออุปกรณ์เป็นเงินเชื่อ | | - | 24,396 | - | 24,396 |
| - โอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 16 | 31,831,894 | 61,337,972 | 26,841,289 | 61,337,972 |
| - โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุน | | | | | |
| พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | - | 86,950,304 | - | - |
| - โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | | | | | |
| เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 16 | 5,868,552 | 31,185,408 | 5,868,552 | 13,022,328 |
| - รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จากสัญญาเช่า | 17 | 289,000 | 758,310 | 289,000 | 932,212 |
| - โอนที่ดิน และอาคาร | | | | | |
| เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 15 | 3,979,715 | 1,566,426 | 3,979,715 | 1,566,426 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## 1 ข้อมูลทั่วไป

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

สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 819 หมู่ที่ 7 ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย ("กลุ่มกิจการ") คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางรายการ

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการและบริษัท

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 4 นโยบายการบัญชี

### 4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

### 4.2 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันซื้อขาย โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไป และกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นในกรณีสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน (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

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
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรวมอยู่ในรายการค่าใช้จ่ายในการบริหาร

## 4.3 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและที่พัฒนาแล้วซึ่งมีไว้เพื่อขาย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จและต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 4.4 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ หักด้วยประมาณการต้นทุนในการผลิตสินค้านั้นให้เสร็จ และต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายไปเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

กลุ่มกิจการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนในงบฐานะการเงินจนกว่าจะเริ่มกระบวนการเตรียมการออกแบบและจัดสรรที่ดิน จึงโอนมาเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## 4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือ ที่ดิน อาคาร และสโมสรให้เช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

| | |
|---|---|
| อาคาร | 20 ปี |
| สระว่ายน้ำ | 10 ปี |

## 4.6 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 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

*การซื้อสิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์*

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมาจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 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

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

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

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 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

*การพัฒนาและขายที่ดิน*

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไปเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

## 4.15 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

## 4.16 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ อย่างไรก็ตามผู้บริหารเห็นว่าส่วนงานดำเนินงานของกลุ่มกิจการมีเพียงส่วนเดียวเท่านั้น คือ ส่วนงานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งข้อมูลได้ถูกแสดงอยู่ในงบการเงินแล้ว

# 5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

## 5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

หน่วยงานบริหารความเสี่ยงของกลุ่มกิจการขึ้นตรงกับแผนกการเงินกลางของกลุ่มกิจการ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัตินโยบายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ซึ่งแผนกการเงินกลางของกลุ่มกิจการเป็นผู้กำหนด ประเมิน และบริหารความเสี่ยงด้านการเงิน โดยจะทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานของกลุ่มกิจการ ส่วนคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหลักการในการบริหารความเสี่ยงในภาพรวม รวมถึงกำหนดนโยบายเฉพาะด้านต่าง ๆ เช่น การบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย การบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อ รวมทั้งการลงทุนในกรณีที่มีสภาพคล่องส่วนเกิน

### 5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

#### ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ข) ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการ ความเสี่ยงของกลุ่มกิจการเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด อย่างไรก็ดี กลุ่มกิจการไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินใด ๆ เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้จนทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกิดความเสียหายทางการเงิน

กลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่มีนัยสำคัญ และกลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ ส่วนความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของการให้สินเชื่อมีจำกัด เนื่องจากกลุ่มกิจการมียอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าเป็นจำนวนน้อย ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพิ่มเติมเกินกว่าจำนวนที่ได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับหนี้ที่เรียกเก็บไม่ได้ (ถ้ามี) ไว้แล้ว

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้า ลูกหนี้คงค้างและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งระยะสั้นและระยะยาว

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง

กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมาและปัจจัยอื่น ๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงิน 3 ประเภทที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- ลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

*ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย*

บริษัทมีลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

*สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย*

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายประกอบด้วย เงินฝากประจำระยะสั้น เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน และเงินประกันอื่น

**5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินสดและเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 70.07 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 71.46 ล้านบาท) เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการจากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

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

**ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน**

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 21

**ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน**

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญาของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่สัญญาอนุพันธ์ จำนวนเงินในตารางแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี จะเท่ากับราคาตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากผลกระทบจากการคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

| | 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 | 414,064 | 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 |

| | งบการเงินรวม | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | เมื่อเรียกชำระ บาท | ภายใน 1 ปี บาท | 1 - 5 ปี บาท | รวม บาท | ราคาตามบัญชี บาท |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | 199,234,763 | - | 199,234,763 | 199,234,763 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 40,194,536 | - | 40,194,536 | 40,000,000 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | - | 64,465,250 | - | 64,465,250 | 61,696,793 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 1,205,208 | 912,289 | 2,117,497 | 2,021,213 |
| หุ้นกู้ | - | 230,016,641 | 676,614,247 | 906,630,888 | 840,887,970 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | 583,985,541 | 413,083,735 | 997,069,276 | 932,002,554 |
| รวม | - | 1,119,101,939 | 1,090,610,271 | 2,209,712,210 | 2,075,843,293 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 | เมื่อเรียกชำระ บาท | ภายใน 1 ปี บาท | 1 - 5 ปี บาท | รวม บาท | ราคาตามบัญชี 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 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | เมื่อเรียกชำระ บาท | ภายใน 1 ปี บาท | 1 - 5 ปี บาท | รวม บาท | ราคาตามบัญชี บาท |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | 180,786,489 | - | 180,786,489 | 180,786,489 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - | 40,194,536 | - | 40,194,536 | 40,000,000 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | - | 64,465,250 | - | 64,465,250 | 61,696,793 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 1,205,208 | 912,289 | 2,117,497 | 2,021,213 |
| หุ้นกู้ | - | 230,016,641 | 676,614,247 | 906,630,888 | 840,887,970 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - | 509,379,511 | 372,760,830 | 882,140,341 | 823,731,607 |
| รวม | - | 1,026,047,635 | 1,050,287,366 | 2,076,335,001 | 1,949,124,072 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

### 5.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- รักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ และ
- รักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

ในการที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

***การคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)***

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตลอดรอบระยะเวลารายงาน

## 6 มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบันหรือราคาปิด ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงิน และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละประเภท แต่ไม่รวมถึงรายการที่ราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | ราคาตามบัญชี | | มูลค่ายุติธรรม | |
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| หุ้นกู้ | 850,110,440 | 840,887,970 | 846,676,402 | 788,698,378 |

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 ที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเป็นรายการที่มีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน

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

ส่วนที่ดินให้เช่าประเมินโดยอ้างอิงวิธีคิดเปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาด (Market approach) มูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

## 7 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณญาณ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณญาณได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

### ก) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวนต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ข) **ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ**

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 22

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

จ) **การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน**

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราการขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้วิจารณญาณในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ฉ) **การวัดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา**

กลุ่มกิจการพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวลดลงจนต่ำกว่าราคาทุน ผู้บริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| เงินสดในมือ | 42,278 | 21,387 | 28,119 | 6,873 |
| เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน | 52,459,700 | 59,465,815 | 49,733,201 | 52,125,713 |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ | 17,572,360 | 11,976,703 | 6,950,912 | 8,532,486 |
| รวม | 70,074,338 | 71,463,905 | 56,712,232 | 60,665,072 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.55 ต่อปี)

## 9 ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น | 2,330,000 | 592,570 | 1,830,000 | 592,570 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 3,836,203 | 2,792,741 | 4,949,572 | 2,718,260 |
| เงินมัดจำ | 6,982,644 | 12,653,236 | 6,982,644 | 12,653,236 |
| อื่น ๆ | 35,305 | 9,975 | 35,305 | 9,975 |
| รวม | 13,184,152 | 16,048,522 | 13,797,521 | 15,974,041 |

## 10 สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบไปด้วยเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งมีราคาตามบัญชีดังต่อไปนี้

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | | | พ.ศ. 2566 | | |
| | หมุนเวียน | ไม่หมุนเวียน | รวม | หมุนเวียน | ไม่หมุนเวียน | รวม |
| | บาท | บาท | บาท | บาท | บาท | บาท |
| เงินฝากประจำระยะสั้น | - | - | - | 2,405 | - | 2,405 |
| ลูกหนี้อื่น | 2,365,305 | - | 2,365,305 | 602,545 | - | 1,006,353 |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน | - | 5,781,375 | 5,781,375 | - | 6,131,375 | 6,131,375 |
| เงินประกันอื่น | 535 | 1,278,312 | 1,278,847 | 535 | 1,123,250 | 1,123,785 |
| | 2,365,840 | 7,059,687 | 9,425,527 | 1,009,293 | 7,254,625 | 8,263,918 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | | | พ.ศ. 2566 | | |
| | หมุนเวียน | ไม่หมุนเวียน | รวม | หมุนเวียน | ไม่หมุนเวียน | รวม |
| | บาท | บาท | บาท | บาท | บาท | บาท |
| เงินฝากประจำระยะสั้น | - | - | - | 2,405 | - | 2,405 |
| ลูกหนี้อื่น | 1,865,305 | - | 1,865,305 | 602,545 | - | 602,545 |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน | - | 5,781,375 | 5,781,375 | - | 6,131,375 | 6,131,375 |
| เงินประกันอื่น | 535 | 1,023,100 | 1,023,635 | 535 | 1,070,050 | 1,070,585 |
| เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย | 825,665 | 65,086,157 | 65,911,822 | 165,086 | 25,000,000 | 25,165,086 |
| | 2,691,505 | 71,890,632 | 74,582,137 | 770,571 | 32,201,425 | 32,971,996 |

## 11 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ต้นทุนที่ดิน | 1,086,160,999 | 1,264,021,709 | 1,010,908,503 | 1,140,371,949 |
| ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค | 231,824,011 | 279,259,822 | 206,702,927 | 230,621,394 |
| ต้นทุนการก่อสร้าง | 183,250,405 | 284,856,424 | 147,458,029 | 241,906,424 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 205,164,079 | 136,661,552 | 194,515,761 | 127,886,283 |
| ต้นทุนอื่น ๆ | 13,706,954 | 13,100,566 | 12,479,424 | 11,506,010 |
| รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนา | 1,720,106,448 | 1,977,900,073 | 1,572,064,644 | 1,752,292,060 |
| บ้านพร้อมขาย | 586,375,355 | 510,352,691 | 554,443,065 | 499,151,519 |
| รวม | 2,306,481,803 | 2,488,252,764 | 2,126,507,709 | 2,251,443,579 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 124.46 ล้านบาท และ 115.67 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2566 : 111.08 ล้านบาท และ 107.00 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์เฉพาะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.32 - 6.57 ต่อปี (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 4.32 - 6.57 ต่อปี) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์ทั่วไปคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 7.46 (พ.ศ. 2566 : ร้อยละ 7.77)

กลุ่มกิจการและบริษัทมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 2,290.65 ล้านบาท และ 2,105.93 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2566 : 2,397.73 ล้านบาท และ 2,224.24 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 21)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทมีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไปยังที่ดินรอการพัฒนาสำหรับงานระหว่างก่อสร้างที่หยุดพัฒนาชั่วคราวเกิน 1 ปี (หมายเหตุ 14) ไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง (หมายเหตุ 16) และรับโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มารวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 12 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินจำนวนเงิน 5.78 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 6.13 ล้านบาท) ไปวางเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ได้รับจากธนาคารดังกล่าว (หมายเหตุ 28)

## 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการได้ถือหุ้นทางตรง ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

| | | | สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียง | | งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ประเภทธุรกิจ | ประเทศที่จดทะเบียน | พ.ศ. 2567 ร้อยละ | พ.ศ. 2566 ร้อยละ | พ.ศ. 2567 บาท | พ.ศ. 2566 บาท |
| บริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 98.5 | 98.5 | 80,760,000 | 80,760,000 |

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยไม่มีสาระสำคัญ

## 14 ที่ดินรอการพัฒนา

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 บาท | พ.ศ. 2566 บาท | พ.ศ. 2567 บาท | พ.ศ. 2566 บาท |
| ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ | 244,298,664 | 88,884,737 | 171,151,761 | 83,432,483 |

ที่ดินรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 244.16 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 88.88 ล้านบาท) ได้ถูกจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (หมายเหตุ 21)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---|---|---|---|
| | ที่ดิน | อาคาร | รวม |
| | บาท | บาท | บาท |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566** | | | |
| ราคาทุน | 9,672,696 | 23,365,482 | 33,038,178 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (7,296,002) | (7,296,002) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 9,672,696 | 16,069,480 | 25,742,176 |
| มูลค่ายุติธรรม | | | 40,300,000 |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | | |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 9,672,696 | 16,069,480 | 25,742,176 |
| การรับโอนจากที่ดิน* | 1,566,426 | - | 1,566,426 |
| ค่าเสื่อมราคา | - | (1,484,415) | (1,484,415) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ | 11,239,122 | 14,585,065 | 25,824,187 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | | |
| ราคาทุน | 11,239,122 | 23,365,482 | 34,604,604 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (8,780,417) | (8,780,417) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 11,239,122 | 14,585,065 | 25,824,187 |
| มูลค่ายุติธรรม | | | 43,800,000 |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567** | | | |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 11,239,122 | 14,585,065 | 25,824,187 |
| การรับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์* | - | 3,979,715 | 3,979,715 |
| ค่าเสื่อมราคา | - | (1,517,580) | (1,517,580) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - 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) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 11,239,122 | 17,047,200 | 28,286,322 |
| มูลค่ายุติธรรม | | | 47,700,000 |

* กลุ่มกิจการโอนที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า มารวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (หมายเหตุ 6)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท |
| รายได้ค่าเช่า | 2,610,000 | 2,862,000 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า | 1,517,580 | 1,484,415 |

จำนวนเงินขั้นต่ำของค่าเช่ารับสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงได้ดังนี้

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท |
| ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | 3,480,000 | 3,360,000 |
| ถึงกำหนดชำระภายใน 2 - 5 ปี | 13,800,000 | 12,125,500 |
| ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 5 ปี | 34,233,600 | 33,921,500 |
| | 51,513,600 | 49,406,500 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 16 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. 2566** | | | | | | | | | |
| ราคาทุน | 32,933,228 | 18,932,315 | 7,071,890 | 36,288,678 | 20,752,562 | 334,044 | 1,298,400 | 993,525 | 118,604,642 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (4,832,518) | (1,437,842) | (7,231,381) | (6,690,168) | (292,390) | (1,215,457) | - | (21,699,756) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 32,933,228 | 14,099,797 | 5,634,048 | 29,057,297 | 14,062,394 | 41,654 | 82,943 | 993,525 | 96,904,886 |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | | | | | | | | |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 32,933,228 | 14,099,797 | 5,634,048 | 29,057,297 | 14,062,394 | 41,654 | 82,943 | 993,525 | 96,904,886 |
| การเพิ่มขึ้น | - | - | - | 1,991,276 | 2,339,942 | 39,997 | - | 7,205,167 | 11,576,382 |
| การตัดจำหน่าย - สุทธิ | - | - | - | - | (17) | (1) | - | - | (18) |
| การโอนเข้า (ออก) | - | - | - | - | 770,110 | - | - | (770,110) | - |
| การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์* | 9,033,643 | - | - | 33,997,669 | 18,306,660 | - | - | - | 61,337,972 |
| การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | (4,708,132) | - | - | (16,756,854) | (9,720,422) | - | - | - | (31,185,408) |
| การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** | (1,566,426) | - | - | - | - | - | - | - | (1,566,426) |
| ค่าเสื่อมราคา | - | (145,490) | (353,594) | (668,466) | (1,221,615) | (17,314) | (24,459) | - | (2,430,938) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - 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 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | | | | | | | | |
| 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 |

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. 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

| | 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. 2566** | | | | | | | | | |
| ราคาทุน | 30,741,396 | 18,932,315 | 7,071,890 | 27,391,524 | 13,666,051 | 321,701 | 1,298,400 | 993,525 | 100,416,802 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | - | (4,832,518) | (1,437,842) | (7,231,381) | (6,687,618) | (287,301) | (1,215,457) | - | (21,692,117) |
| ราคาตามบัญชี - สุทธิ | 30,741,396 | 14,099,797 | 5,634,048 | 20,160,143 | 6,978,433 | 34,400 | 82,943 | 993,525 | 78,724,685 |
| **สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | | | | | | | | |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ | 30,741,396 | 14,099,797 | 5,634,048 | 20,160,143 | 6,978,433 | 34,400 | 82,943 | 993,525 | 78,724,685 |
| การเพิ่มขึ้น | - | - | - | 1,991,276 | 2,339,944 | - | - | 7,205,167 | 11,536,387 |
| การตัดจำหน่าย - สุทธิ | - | - | - | - | (17) | (1) | - | - | (18) |
| การโอนเข้า (ออก) | - | - | - | - | 770,110 | - | - | (770,110) | - |
| การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์* | 9,033,643 | - | - | 33,997,669 | 18,306,660 | - | - | - | 61,337,972 |
| การโอนไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | (2,516,300) | - | - | (7,859,698) | (2,646,330) | - | - | - | (13,022,328) |
| การโอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** | (1,566,426) | - | - | - | - | - | - | - | (1,566,426) |
| ค่าเสื่อมราคา | - | (145,490) | (353,594) | (668,466) | (1,217,515) | (9,704) | (24,459) | - | (2,419,228) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - 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 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | | | | | | | | |
| 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) |
| ราคาตามบัญชี - 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 |

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. 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) |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - 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) |
| ราคาตามบัญชี - 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

* กลุ่มกิจการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์เป็นบ้านตัวอย่าง มารวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

** กลุ่มกิจการโอนบ้านตัวอย่างพร้อมขายจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไปยังต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

*** กลุ่มกิจการโอนที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

**** กลุ่มกิจการโอนสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากครบกำหนดสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีมูลค่าตามบัญชี 48.53 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 49.16 ล้านบาท) ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 21)

## 17 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|---|---|---|
| | ยานพาหนะ | ยานพาหนะ |
| | บาท | บาท |
| **ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566** | 3,387,985 | 3,199,087 |
| การเพิ่มขึ้น | 758,310 | 758,310 |
| การตัดจำหน่าย - สุทธิ | (1) | (1) |
| การรับโอนจากบริษัทย่อย - สุทธิ | - | 173,902 |
| ค่าเสื่อมราคา | (1,530,221) | (1,501,497) |
| **มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | 2,616,073 | 2,629,801 |
| **ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567** | 2,616,073 | 2,629,801 |
| การเพิ่มขึ้น | 289,000 | 289,000 |
| การตัดจำหน่าย - สุทธิ | (2) | (2) |
| โอนไปที่ดิน 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 |

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ รวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่ามีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ | 194,526 | 218,922 | 194,526 | 218,922 |
| กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า (รวมดอกเบี้ย) | 1,499,779 | 1,933,914 | 1,499,779 | 1,897,534 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 18 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 มกราคม พ.ศ. 2566 บาท | เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน บาท | ลดในกำไรเบ็ดเสร็จอื่น บาท | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บาท | เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน บาท | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | | | | | | |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา | 367,400 | (10,400) | - | 357,000 | (117,000) | 240,000 |
| ต้นทุนการกู้ยืม | 854,020 | 292,062 | - | 1,146,082 | (195,085) | 950,997 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 1,839,717 | 237,022 | (496,373) | 1,580,366 | 248,826 | 1,829,192 |
| ผลขาดทุนทางภาษี | - | - | - | - | 1,019,548 | 1,019,548 |
| สัญญาเช่า | 5,703 | 18,004 | - | 23,707 | (12,511) | 11,196 |
| | 3,066,840 | 536,688 | (496,373) | 3,107,155 | 943,778 | 4,050,933 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 มกราคม พ.ศ. 2566 บาท | เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน บาท | ลดในกำไรเบ็ดเสร็จอื่น บาท | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บาท | เพิ่ม(ลด) ในกำไรหรือขาดทุน บาท | 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บาท |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | | | | | | |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา | 363,400 | (8,400) | - | 355,000 | (115,000) | 240,000 |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย | - | - | - | - | 331,469 | 331,469 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 1,565,186 | 195,493 | (425,115) | 1,335,564 | 196,110 | 1,531,674 |
| สัญญาเช่า | 3,342 | 20,365 | - | 23,707 | (12,511) | 11,196 |
| | 1,931,928 | 207,458 | (425,115) | 1,714,271 | 400,068 | 2,114,339 |

## 19 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 บาท | พ.ศ. 2566 บาท | พ.ศ. 2567 บาท | พ.ศ. 2566 บาท |
| เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินสำหรับที่ดินรอการพัฒนา | 41,294,450 | 32,197,950 | 41,294,450 | 32,197,950 |
| อื่น ๆ | 3,230,197 | 3,889,347 | 2,974,984 | 3,482,363 |
| รวม | 44,524,647 | 36,087,297 | 44,269,434 | 35,680,313 |

## 20 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| เจ้าหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่น | 23,214,167 | 68,998,369 | 22,731,918 | 59,559,991 |
| - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 28.3) | - | 25,000,000 | - | 25,000,000 |
| เจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น | 4,723,415 | 1,850,971 | 3,487,190 | 1,830,971 |
| - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 28.3) | - | - | 275,616 | 403,808 |
| ค่าก่อสร้างค้างจ่าย - บุคคลหรือกิจการอื่น | 28,517,998 | 38,927,760 | 20,681,160 | 36,097,846 |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า | 6,359,608 | 7,258,825 | 6,034,928 | 6,422,191 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 9,648,871 | 14,357,248 | 9,228,717 | 13,271,923 |
| เงินประกันผลงาน - บุคคลหรือกิจการอื่น | 33,616,779 | 42,841,590 | 31,509,937 | 38,199,759 |
| รวม | 106,080,838 | 199,234,763 | 93,949,466 | 180,786,489 |

## 21 เงินกู้ยืม

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| **รายการหมุนเวียน** | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | |
| - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 | 40,000,000 |
| - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 7,500,000 | 61,696,793 | 7,500,000 | 61,696,793 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 692,793 | 1,127,120 | 692,793 | 1,127,120 |
| ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 449,958,246 | 209,904,658 | 449,958,246 | 209,904,658 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 622,864,488 | 539,291,783 | 584,828,068 | 470,683,021 |
| เงินกู้ยืมหมุนเวียนรวม | 1,121,015,527 | 852,020,354 | 1,082,979,107 | 783,411,592 |
| **รายการที่ไม่หมุนเวียน** | | | | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 402,679 | 894,093 | 402,679 | 894,093 |
| หุ้นกู้ | 400,152,194 | 630,983,312 | 400,152,194 | 630,983,312 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 358,101,477 | 392,710,771 | 300,860,646 | 353,048,586 |
| เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียนรวม | 758,656,350 | 1,024,588,176 | 701,415,519 | 984,925,991 |
| **เงินกู้ยืมรวม** | 1,879,671,877 | 1,876,608,530 | 1,784,394,626 | 1,768,337,583 |

KUNALAI Public Company Limited

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 40.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 40.00 ล้านบาท) ที่มีหลักประกันเป็นการค้ำประกันจากบุคคลอื่น โดยกลุ่มกิจการได้ทำข้อตกลงกับบุคคลอื่นเพื่อเป็นผู้ให้หลักประกัน และตกลงชำระค่าธรรมเนียมให้กับผู้ให้หลักประกันเมื่อมีการเบิกใช้เงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเป็นจำนวน 7.50 ล้านบาท จากสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2568 (พ.ศ. 2566 : 13.50 ล้านบาท จากสัญญากู้ยืมเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 และจำนวน 48.20 ล้านบาท จากการออกตั๋วแลกเงินซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกันยายน พ.ศ. 2567) กลุ่มกิจการไม่มีภาระค้ำประกันในการออกสัญญาเงินกู้นี้

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมที่มีหลักประกัน (หนี้สินตามสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน) รวมเป็นจำนวน 982.06 ล้านบาท (พ.ศ. 2566 : 943.02 ล้านบาท) การกู้ยืมจากธนาคารใช้หลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (หมายเหตุ 16) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ (หมายเหตุ 11) และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคืนสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|---|---|---|---|
| | เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | หุ้นกู้ | เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ยอดต้นปี พ.ศ. 2566 | 40,000,000 | 13,500,000 | 789,509,396 | 388,348,548 |
| กู้เพิ่มระหว่างปี | 160,000,000 | 50,000,000 | 200,000,000 | 1,145,286,155 |
| ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น | 778,082 | 965,250 | 52,909,455 | 39,349,696 |
| จ่ายคืนระหว่างปี | (160,000,000) | - | (150,000,000) | (603,882,026) |
| จ่ายคืนดอกเบี้ย | (775,671) | (965,250) | (52,983,153) | (38,977,141) |
| ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้ | - | (1,940,802) | (3,685,473) | (2,575,173) |
| ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง | (2,410) | 137,595 | 5,137,745 | 4,452,495 |
| ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566 | 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 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|---|---|---|---|---|
| | เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บาท | เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น บาท | หุ้นกู้ บาท | เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน บาท |
| ยอดต้นปี พ.ศ. 2566 | 40,000,000 | 13,500,000 | 789,509,396 | 357,758,578 |
| กู้เพิ่มระหว่างปี | 160,000,000 | 50,000,000 | 200,000,000 | 1,022,220,874 |
| ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น | 778,082 | 965,250 | 52,909,455 | 35,719,664 |
| จ่ายคืนระหว่างปี | (160,000,000) | - | (150,000,000) | (558,554,346) |
| จ่ายคืนดอกเบี้ย | (775,671) | (965,250) | (52,983,153) | (35,399,141) |
| ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้ | - | (1,940,802) | (3,685,473) | (2,270,399) |
| ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง | (2,411) | 137,595 | 5,137,745 | 4,256,377 |
| ยอดสิ้นปี พ.ศ. 2566 | 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 |

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| หุ้นกู้ | จำนวนหน่วย | มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) | มูลค่ารวม (ล้านบาท) | วันออกตราสารหนี้ | อายุของตราสารหนี้ | วันครบกำหนดไถ่ถอน | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2567 | 108,000 | 1,000.00 | 108.00 | 6 สิงหาคม พ.ศ. 2567 | 2 ปี 3 เดือน | 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569 | 7.40 |
| หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ครั้งที่ 2/2567 | 100,000 | 1,000.00 | 100.00 | 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567 | 1 ปี 9 เดือน | 12 สิงหาคม พ.ศ. 2569 | 7.20 |

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการตามที่ได้กำหนดไว้อาทิเช่น การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นต้น

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

อัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน มีดังนี้

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | ร้อยละ | ร้อยละ |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | S/A + อัตราคงที่ | S/A + อัตราคงที่ |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | 7.15 | 5.5000 - 7.1500 |
| หุ้นกู้ | 7.0000 - 7.4000 | 6.9000 - 7.1000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | MLR - อัตราคงที่ | MLR - อัตราคงที่ |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2.0400 - 29.9811 | 2.0400 - 29.9811 |

เงินกู้ยืมระยะยาวมีกำหนดชำระ ดังต่อไปนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ภายในไม่เกิน 1 ปี | 622,864,488 | 539,291,783 | 584,828,068 | 470,683,021 |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 358,101,477 | 392,710,771 | 300,860,646 | 353,048,586 |
| | 980,965,965 | 932,002,554 | 885,688,714 | 823,731,607 |

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

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท |
| **จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่า** | | |
| ภายในไม่เกิน 1 ปี | 727,600 | 1,205,208 |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 412,064 | 912,289 |
| | 1,139,664 | 2,117,497 |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า | (44,192) | (96,284) |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,095,472 | 2,021,213 |
| | | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | | |
| - ส่วนที่หมุนเวียน | 692,793 | 1,127,120 |
| - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน | 402,679 | 894,093 |
| | | |
| **มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า** | | |
| ภายในไม่เกิน 1 ปี | 692,793 | 1,127,120 |
| เกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี | 402,679 | 894,093 |
| | 1,095,472 | 2,021,213 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว | | | | |
| - ครบกำหนดเกิน 1 ปี | 1,085,483,250 | 1,755,839,266 | 935,143,381 | 1,371,871,186 |

วงเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี เป็นวงเงินกู้ยืมของแต่ละปีที่จะมีการทบทวนตามวาระ ส่วนวงเงินกู้ยืมอื่นได้รับมาเพื่อใช้ในการขยายการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัท

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 22 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| งบฐานะการเงิน - ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ | 9,145,960 | 7,901,829 | 7,658,371 | 6,677,822 |

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 7,901,829 | 9,198,585 | 6,677,822 | 7,825,929 |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 959,053 | 1,018,483 | 740,147 | 835,821 |
| ต้นทุนบริการในอดีต | 1,468,549 | 227,129 | 1,227,089 | 227,129 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย | 285,078 | 166,631 | 240,402 | 141,649 |
| | 10,614,509 | 10,610,828 | 8,885,460 | 9,030,528 |
| การวัดมูลค่าใหม่: | | | | |
| ผลขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน | | | | |
| ประชากรศาสตร์ | - | 1,018,495 | - | 1,018,495 |
| ผลกำไรที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน | - | (2,748,365) | - | (2,157,702) |
| ผลกำไรที่เกิดจากประสบการณ์ | - | (752,000) | - | (986,370) |
| | - | (2,481,870) | - | (2,125,577) |
| จ่ายผลประโยชน์ | (1,468,549) | (227,129) | (1,227,089) | (227,129) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 9,145,960 | 7,901,829 | 7,658,371 | 6,677,822 |

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับแต่ละรายการดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 959,053 | 1,018,483 | 740,147 | 835,821 |
| ต้นทุนบริการในอดีต | 1,468,549 | 227,129 | 1,227,089 | 227,129 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย | 285,078 | 166,631 | 240,402 | 141,649 |
| | 2,712,680 | 1,412,243 | 2,207,638 | 1,204,599 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 3.60 - 3.65 | ร้อยละ 3.60 - 3.65 | ร้อยละ 3.60 | ร้อยละ 3.60 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | ร้อยละ 5.00 - 6.00 | ร้อยละ 5.00 - 6.00 | ร้อยละ 6.00 | 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. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 0.50 | ร้อยละ 0.50 | (516,790) | (476,042) | 558,983 | 516,286 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | ร้อยละ 1 | ร้อยละ 1 | 1,223,987 | 1,042,068 | (1,061,830) | (905,837) |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20 | (675,308) | (569,232) | 766,202 | 643,143 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เพิ่มขึ้น(ลดลง) | | | | | |
| | การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ | | การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ (บาท) | | การลดลงของข้อสมมติ (บาท) | |
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 0.50 | ร้อยละ 0.50 | (411,088) | (384,519) | 443,846 | 416,268 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | ร้อยละ 1 | ร้อยละ 1 | 972,722 | 837,717 | (847,390) | (731,036) |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20 | (529,025) | (451,531) | 600,419 | 510,490 |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 14 ถึง 17 ปี (พ.ศ. 2566 : 15 ถึง 18 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. 2567** | | | | |
| ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ | - | 869,113 | 38,091,779 | 38,960,892 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | | | |
| 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. 2567** | | | | |
| ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ | - | 869,113 | 28,517,082 | 29,386,195 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566** | | | | |
| ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ | - | 869,113 | 28,517,082 | 29,386,195 |

## 23 ทุนเรือนหุ้น ส่วนเกินมูลค่าหุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ทุนจดทะเบียน | | ทุนที่ออกและชำระแล้ว | | | |
| | จำนวนหุ้น | หุ้นสามัญ บาท | จำนวนหุ้น | หุ้นสามัญ บาท | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท | รวม บาท |
| ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 | 915,039,916 | 457,519,958 | 686,399,924 | 343,199,962 | 123,546,680 | 466,746,642 |
| เพิ่มทุน | 461,894,345 | 230,947,173 | 62,710,139 | 31,355,070 | 100,336,222 | 131,691,292 |
| ลดทุน | (183,209,838) | (91,604,919) | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | 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 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 ทุนจดทะเบียนของบริษัทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,193.72 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2566 : 1,193.72 ล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท (พ.ศ. 2566 : หุ้นละ 0.50 บาท) และมีหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว 787.87 ล้านหุ้น (พ.ศ. 2566 : 749.11 ล้านหุ้น)

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

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

เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2567 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 1 ("KUN-W1") ได้ครบกำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิและพ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2567 บริษัทจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2567 เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2567 โดยบริษัทได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มทุนจำนวน 38,759,690 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาหุ้นละ 1.29 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2566 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขายจำนวน 68.64 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 68.64 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 68.64 ล้านหุ้น โดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 2.10 บาท โดยจัดสรรในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 10 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญออกใหม่ โดยบริษัทจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทั้งสิ้นจำนวน 62.71 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 131.69 ล้านบาท ซึ่งภายหลังจากการจัดสรรเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าว บริษัทมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือจากการจัดสรรจำนวน 5.93 ล้านหุ้น และบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2566

ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม พ.ศ 2566 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขายจำนวน 114.57 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2566

และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 74.91 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป และผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 249.70 ล้านหุ้น โดยการออกหุ้นทุนสามัญใหม่ ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 2 (KUN-W2) ที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2566

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 24 ทุนสำรองตามกฎหมาย

| | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 27,804,316 | 25,741,054 |
| จัดสรรระหว่างปี | 1,589,692 | 2,063,262 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 29,394,008 | 27,804,316 |

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

## 25 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 505,882,513 | 551,713,603 | 490,981,925 | 479,115,882 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน | 37,246,332 | 34,899,796 | 32,416,417 | 30,916,554 |
| ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและส่งเสริมการขาย | 21,593,873 | 24,734,472 | 21,268,624 | 23,736,232 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 6,416,775 | 5,730,321 | 6,403,155 | 5,689,888 |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน | 27,916,775 | 30,012,841 | 27,204,974 | 26,095,817 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ | 5,623,976 | 1,923,174 | 6,185,729 | 3,561,174 |
| ค่าบริการวิชาชีพ | 4,380,849 | 6,330,805 | 4,199,949 | 5,957,169 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 26 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ภาษีเงินได้รอบระยะเวลาปัจจุบัน | 8,619,828 | 13,495,363 | 8,619,828 | 10,748,202 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 18) | (943,778) | (536,688) | (400,068) | (207,458) |
| | 7,676,050 | 12,958,675 | 8,219,760 | 10,540,744 |

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคูณกับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ :

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | 37,332,672 | 63,799,747 | 40,013,601 | 51,806,000 |
| ภาษีเงินได้คำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 | 7,466,534 | 12,759,949 | 8,002,720 | 10,361,200 |
| ผลกระทบ : | | | | |
| ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้เพิ่ม | (83,887) | (47,292) | (83,352) | (41,693) |
| ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษีได้ | 293,403 | 246,018 | 300,392 | 221,237 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 7,676,050 | 12,958,675 | 8,219,760 | 10,540,744 |

อัตราภาษีเงินได้ถัวเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 20.56 และร้อยละ 20.54 สำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ (พ.ศ. 2566 ร้อยละ 20.31 และร้อยละ 20.35 ตามลำดับ)

ภาษีเงินได้ที่ลดในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น มีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ | - | (496,373) | - | (425,115) |

## 27 กำไรต่อหุ้น

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน** | | | | |
| กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | 29,720,274 | 50,679,705 | 31,793,841 | 41,265,256 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น) | 757,052,630 | 722,136,113 | 757,052,630 | 722,136,113 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | 0.04 | 0.07 | 0.04 | 0.06 |
| **กำไรต่อหุ้นปรับลด** | | | | |
| **การกระทบยอดกำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น** | | | | |
| กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | 29,720,274 | 50,679,705 | 31,793,841 | 41,265,256 |
| บวก ต้นทุนขายที่ประหยัดได้จากหุ้นกู้แปลงสภาพ - สุทธิจากภาษี (บาท) | - | - | - | - |
| กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท) | 29,720,274 | 50,679,705 | 31,793,841 | 41,265,256 |
| **จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น** | | | | |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น) | 757,052,630 | 722,136,113 | 757,052,630 | 722,136,113 |
| การปรับปรุงสำหรับการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หุ้น) | - | - | - | - |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและหุ้นสามัญที่คาดว่าจะใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด (หุ้น) | 757,052,630 | 722,136,113 | 757,052,630 | 722,136,113 |
| กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท) | 0.04 | 0.07 | 0.04 | 0.06 |

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566

กลุ่มกิจการไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีราคาใช้สิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัท

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 28 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 54.31 จำนวนหุ้นที่เหลือถือโดยบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กิจการอื่น และบุคคลทั่วไป

นโยบายของกลุ่มกิจการที่เกี่ยวกับรายการค้ากับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาใกล้เคียงกันกับราคาตลาด
- รายได้อื่นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการซื้อวัสดุก่อสร้างกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นราคาตามที่ตกลงร่วมกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

* กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

### 28.1 รายได้จากการขายสินค้าและบริการ

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | นโยบายการ |
| | บาท | บาท | บาท | บาท | กำหนดราคา |
| รายได้ดอกเบี้ย | | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 3,035,591 | 5,001,175 | ราคาที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้อื่น - ค่าบริการให้คำปรึกษา | | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 600,000 | 600,000 | ราคาที่ตกลงร่วมกัน |

## 28.2 การซื้อสินค้าและรับบริการ

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | นโยบายการ |
| | บาท | บาท | บาท | บาท | กำหนดราคา |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 1,680,000 | 1,680,000 | ราคาที่ตกลงร่วมกัน |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน * | 323,675 | 115,935 | 323,675 | 115,935 | ราคาที่ตกลงร่วมกัน |
| | 323,675 | 115,935 | 2,003,675 | 1,795,935 | |
| ยอดซื้อวัสดุก่อสร้างซึ่งแสดงภายใต้ | | | | | |
| ต้นทุนขายและต้นทุนการพัฒนา | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน * | - | 11,000 | - | 9,900 | ราคาที่ตกลงร่วมกัน |

## 28.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อ / ขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา มีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 1,135,638 | - |
| เจ้าหนี้การค้า | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน* | - | 25,000,000 | - | 25,000,000 |
| เจ้าหนี้อื่น | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 275,616 | 403,808 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน* | - | 1,200,000 | - | 1,200,000 |

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 28.4 เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน | 825,665 | 165,086 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย | 66,743,500 | 25,000,000 |
| หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน | (1,657,343) | - |
| | 65,911,822 | 25,165,086 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 25,165,086 | 111,639,566 |
| เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี | 46,800,000 | 15,000,000 |
| ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น | 3,035,591 | 5,001,175 |
| รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม | (5,056,500) | (101,000,000) |
| รับชำระคืนดอกเบี้ย | (2,375,012) | (5,475,655) |
| หัก ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (1,657,343) | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 65,911,822 | 25,165,086 |

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

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 28.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น | 12,186,575 | 13,444,498 | 10,456,445 | 11,693,633 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 641,854 | 595,466 | 588,308 | 528,874 |
| ค่าตอบแทนกรรมการ | 1,204,225 | 1,207,273 | 1,204,225 | 1,207,273 |
| | 14,032,654 | 15,247,237 | 12,248,978 | 13,429,780 |

## 29 ภาระผูกพันและเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้น

## 29.1 ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง | 123,063,610 | 246,406,729 | 118,575,210 | 230,043,529 |
| ค่าที่ดิน | 42,432,500 | 36,632,500 | 42,432,500 | 36,632,500 |
| **รวม** | 165,496,110 | 283,039,229 | 161,007,710 | 266,676,029 |

## 29.2 คดีฟ้องร้อง

ในปี พ.ศ. 2567 มีผู้พักอาศัยยื่นฟ้องบริษัทเพื่อพิจารณาคดีและเรียกค่าเสียหาย จากการต่อเติมบ้านแล้วเกิดรอยร้าวที่ตัวบ้าน โดยมีทุนทรัพย์ในคดีเป็นจำนวนเงิน 1.92 ล้านบาท ตามคำฟ้อง บริษัทได้มอบหมายทนายความยื่นคำให้การต่อสู้คดี ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการสืบพยานคดี

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

## 30 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในประเทศให้แก่หน่วยงานราชการและคู่ค้าเพื่อค้ำประกันการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคและการก่อสร้าง ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---|---|---|---|
| | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
| | บาท | บาท | บาท | บาท |
| หนังสือค้ำประกันธนาคาร | 228,113,010 | 207,146,460 | 201,074,090 | 180,107,540 |

## 31 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2568 มีมติที่สำคัญดังนี้

ก) การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ

มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพประเภทไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม บริษัทจะเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพในวันที่ 14 ถึง 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 และออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 จำนวน 120,000 หน่วย โดยมีมูลค่าตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีมูลค่ารวมไม่เกิน 120 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 ("KUN-W3") ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 850 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิโดยไม่คิดมูลค่า

ข) การลดทุน

มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน 78.08 ล้านบาท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกเสนอขายจำนวน 156.15 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ค) การเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียน

มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียน 71.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 142.00 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

1. เพื่อรองรับการออกเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 40.00 ล้านหุ้น
2. เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทรุ่นที่ 3 ("KUN-W3") จำนวนไม่เกิน 102.02 ล้านหุ้น เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อหุ้นกู้โดยในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพต่อ 850 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ 1 หน่วย แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ และมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.30 บาท โดยมีกำหนดครบระยะเวลาการใช้สิทธิ 2 ปี นับจากวันที่ออก

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 มีมติที่สำคัญดังนี้

ก) การจ่ายเงินปันผล

มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานปี พ.ศ. 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท โดยแบ่งเป็น

- จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท จำนวนเงินไม่เกิน 7.88 ล้านบาท
- จ่ายเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ คิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.02 บาทต่อหุ้น

KUNALAI
Villa Kunalai Public Company Limited