Final Version for Publication

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาล
(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการ (1) จัดทำงบการเงิน (2) ตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของข้อมูลในงบการเงิน และ (3) จัดให้งบการเงินได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจอนุมัติ ความรับผิดชอบของ PwC คือการตรวจสอบงบการเงินซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร

Final Version for Publication

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของเฉพาะกิจการ รวมถึงงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลนี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

ศนิชา อัครกิตติลาภ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470
กรุงเทพมหานคร
8 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed: _____

Name in Print (คุณ หทัยรัตน์)

Title: CEO

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

		ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		57,899,269	31,694,380	53,649,870	27,710,701
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	30,006,555	-	30,006,555	-
เงินลงทุนระยะสั้น		10,509,000	10,509,000	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		10,140,245	9,935,250	10,739,431	10,655,019
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ					
แก่บริษัทย่อย - ส่วนที่หมุนเวียน	14 ค)	-	-	-	4,313,363
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7	2,278,641,119	2,244,018,642	2,093,950,106	2,058,299,614
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,057,677	513,627	1,699,559	127,124
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,389,253,865	2,296,670,899	2,190,045,521	2,101,105,821
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน		23,086,435	34,827,475	23,086,435	24,318,575
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน		-	-	80,760,000	80,760,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ	14 ค)	-	-	87,090,900	89,948,579
ที่ดินรอการพัฒนา	8	269,775,371	312,325,306	196,149,191	238,699,126
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ		26,187,836	26,602,921	26,187,836	26,602,921
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	9	147,160,022	144,485,381	142,130,816	139,452,628
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	9	405,564	605,579	319,037	494,332
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ		42,007	51,453	42,007	51,453
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ		6,816,695	6,037,941	3,175,312	2,782,250
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		12,123,686	11,938,294	11,739,781	11,538,728
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		485,597,616	536,874,350	570,681,315	614,648,592
รวมสินทรัพย์		2,874,851,481	2,833,545,249	2,760,726,836	2,715,754,413

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: CEO

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

		ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		69,636,841	71,347,111	65,892,448	66,213,394
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	10	40,000,000	40,009,589	40,000,000	40,009,589
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		10,562,738	6,217,573	10,302,738	5,947,574
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10	-	20,294,425	-	20,294,425
หุ้นกู้ระยะสั้น	10	99,262,715	48,824,196	99,262,715	48,824,196
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	10	78,104,931	27,720,822	78,104,931	27,720,822
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		443,629	598,871	339,236	496,612
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	34,380,272	179,488	34,380,272	179,488
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	416,588,983	415,969,179	416,588,983	415,969,179
ส่วนของหุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็น					
หนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	506,464	533,120	506,464	533,120
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	359,085,587	494,900,127	307,443,128	440,541,160
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		42,875	65,625	42,875	65,625
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,108,615,035	1,126,660,126	1,052,863,790	1,066,795,184
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า		-	53,947	-	27,035
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	10	-	33,971,223	-	33,971,223
หุ้นกู้	10	433,864,726	335,208,488	433,864,726	335,208,488
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นหนี้สิน	10	68,248,751	67,997,691	68,248,751	67,997,691
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	401,669,012	405,159,723	356,619,977	362,048,734
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		11,363,674	11,031,297	9,076,261	8,820,817
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		915,146,163	853,422,369	867,809,715	808,073,988
รวมหนี้สิน		2,023,761,198	1,980,082,495	1,920,673,505	1,874,869,172

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed: .....

Name in Print (ดุศ เทวาทิพ)

Title: CEO

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ (ต่อ)				
ส่วนของเจ้าของ				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 1,289,874,884 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท	644,937,442	644,937,442	644,937,442	644,937,442
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ จำนวน 819,384,274 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 0.50 บาท	409,692,137	409,692,137	409,692,137	409,692,137
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	254,503,091	254,503,091	254,503,091	254,503,091
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ	6,794,219	6,794,219	6,794,219	6,794,219
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	29,817,566	29,817,566	29,817,566	29,817,566
ยังไม่ได้จัดสรร	162,568,186	164,914,320	139,246,318	140,078,228
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(13,671,990)	(13,671,990)	-	-
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	849,703,209	852,049,343	840,053,331	840,885,241
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,387,074	1,413,411	-	-
รวมส่วนของเจ้าของ	851,090,283	853,462,754	840,053,331	840,885,241
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	2,874,851,481	2,833,545,249	2,760,726,836	2,715,754,413

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: CEO

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

		ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ
		พ.ศ. 2569	**พ.ศ. 2568**	**พ.ศ. 2569**	**พ.ศ. 2568**
	หมายเหตุ	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4	106,100,650	80,058,829	102,362,835	80,058,829
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		(82,697,763)	(60,496,734)	(79,367,665)	(60,603,137)
กำไรขั้นต้น		23,402,887	19,562,095	22,995,170	19,455,692
รายได้อื่น		549,383	592,906	2,133,805	1,967,870
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(10,177,684)	(10,138,761)	(9,825,403)	(10,084,994)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(15,250,898)	(17,035,648)	(14,631,381)	(16,081,543)
ต้นทุนทางการเงิน		(1,473,300)	(1,972,655)	(1,695,549)	(2,959,352)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(2,949,612)	(8,992,063)	(1,023,358)	(7,702,327)
รายได้ภาษีเงินได้		577,141	389,290	191,448	121,714
ขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลา		(2,372,471)	(8,602,773)	(831,910)	(7,580,613)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
สำหรับรอบระยะเวลา		(2,372,471)	(8,602,773)	(831,910)	(7,580,613)
การแบ่งปันขาดทุน:					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		(2,346,134)	(8,585,017)	(831,910)	(7,580,613)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(26,337)	(17,756)	-	-
		(2,372,471)	(8,602,773)	(831,910)	(7,580,613)
การแบ่งปันขาดทุน					
เบ็ดเสร็จรวม:					
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท		(2,346,134)	(8,585,017)	(831,910)	(7,580,613)
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(26,337)	(17,756)	-	-
		(2,372,471)	(8,602,773)	(831,910)	(7,580,613)
ขาดทุนต่อหุ้น - ส่วนของ					
ผู้เป็นเจ้าของของบริษัท					
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	11	(0.003)	(0.010)	(0.001)	(0.009)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด	11	(0.003)	(0.010)	(0.001)	(0.009)

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: CEO

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ

สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

ข้อมูลทางการเงินรวม (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

	ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท									
	ส่วนของทุน			กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ				
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว บาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น บาท	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ บาท	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย บาท	ยังไม่ได้จัดสรร บาท	ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน บาท	การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย บาท	รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท บาท	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม บาท	รวมส่วนของเจ้าของ บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	393,934,882	254,503,083	6,794,219	29,394,008	185,808,589	(13,570,353)	(101,637)	856,762,791	1,500,200	858,262,991
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของ										
สำหรับรอบระยะเวลา										
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับรอบระยะเวลา	-	-	-	-	(8,585,017)	-	-	(8,585,017)	(17,756)	(8,602,773)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	393,934,882	254,503,083	6,794,219	29,394,008	177,223,572	(13,570,353)	(101,637)	848,177,774	1,482,444	849,660,218
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569	409,692,137	254,503,091	6,794,219	29,817,566	164,914,320	(13,570,353)	(101,637)	852,049,343	1,413,411	853,462,754
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของ										
สำหรับรอบระยะเวลา										
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับรอบระยะเวลา	-	-	-	-	(2,346,134)	-	-	(2,346,134)	(26,337)	(2,372,471)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569	409,692,137	254,503,091	6,794,219	29,817,566	162,568,186	(13,570,353)	(101,637)	849,703,209	1,387,074	851,090,283

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: CEO

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ (ต่อ)

สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

	ส่วนของทุน			กำไรสะสม		
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของเจ้าของ
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	393,934,882	254,503,083	6,794,219	29,394,008	155,762,604	840,388,796
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของ						
สำหรับรอบระยะเวลา						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับรอบระยะเวลา	-	-	-	-	(7,580,613)	(7,580,613)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568	393,934,882	254,503,083	6,794,219	29,394,008	148,181,991	832,808,183
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569	409,692,137	254,503,091	6,794,219	29,817,566	140,078,228	840,885,241
การเปลี่ยนแปลงในรายการกับผู้เป็นเจ้าของ						
สำหรับรอบระยะเวลา						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับรอบระยะเวลา	-	-	-	-	(831,910)	(831,910)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569	409,692,137	254,503,091	6,794,219	29,817,566	139,246,318	840,053,331

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

		ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ
		พ.ศ. 2569	**พ.ศ. 2568**	**พ.ศ. 2569**	**พ.ศ. 2568**
	หมายเหตุ	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้		(2,949,612)	(8,992,063)	(1,023,358)	(7,702,327)
รายการปรับปรุง					
ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		415,085	415,085	415,085	415,085
ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์					
และสินทรัพย์สิทธิการใช้	9	904,627	1,206,983	876,360	1,203,044
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		9,446	61,112	9,446	61,112
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
- เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	14 ค)	-	-	380,979	144,023
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		332,376	330,922	255,445	260,623
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์					
และสินทรัพย์สิทธิการใช้	9	2	27	2	27
กำไรจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	6	(6,555)	-	(6,555)	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ		(4,098)	-	(1,460,252)	(1,222,905)
ต้นทุนทางการเงิน		1,473,300	1,972,655	1,695,549	2,959,352
		174,571	(5,005,279)	1,142,701	(3,881,966)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน					
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง(เพิ่มขึ้น)					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		514,786	(1,777,567)	624,860	(1,442,522)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		42,182,745	(2,341,899)	39,806,401	1,613,164
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(388,696)	(18,823)	(466,682)	(18,823)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(1,005,950)	(319,449)	(1,005,948)	(319,449)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(3,517,093)	(10,308,338)	(2,141,504)	(10,322,863)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		4,345,165	1,080,557	4,355,164	1,080,557
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(22,750)	4,375	(22,750)	4,375
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน		42,282,778	(18,686,423)	42,292,242	(13,287,527)
รับดอกเบี้ย		7,132	26,695	5,776,646	426,097
จ่ายดอกเบี้ย		(31,901,690)	(30,341,056)	(30,767,117)	(29,054,462)
จ่ายภาษีเงินได้		(1,356,967)	(1,081,107)	(1,307,366)	(1,068,507)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)					
กิจกรรมดำเนินงาน		9,031,253	(50,081,891)	15,994,405	(42,984,399)

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: CEO

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

		ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ
		พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2568
	หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง		11,741,040	4,781,375	1,232,140	4,781,375
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	(30,000,000)	-	(30,000,000)	-
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์		(12,000)	(77,779)	(12,000)	(52,099)
เงินสดจ่ายเพื่อให้กู้ระยะยาวแก่บริษัทย่อย	14 ค)	-	-	-	(5,800,000)
เงินสดรับคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	14 ค)	-	-	2,476,700	-
เงินสดสุทธิ(ใช้ไปใน)ได้มาจากกิจกรรมลงทุน		(18,270,960)	4,703,596	(26,303,160)	(1,070,724)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม		(909,500)	-	(909,500)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	10	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	10	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)	(40,000,000)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10	(20,066,600)	-	(20,066,600)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	10	50,000,000	-	50,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	10	(1,433,689)	-	(1,433,689)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	10	55,000,000	-	55,000,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	10	(5,000,000)	-	(5,000,000)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	10	100,000,000	-	100,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	10	(3,722,914)	-	(3,722,914)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	10	-	69,496,000	-	69,496,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	10	-	(2,313,922)	-	(2,313,922)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	32,149,295	46,090,906	30,077,045	39,687,357
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	(170,362,806)	(74,627,884)	(167,512,006)	(74,627,884)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า		(209,190)	(207,949)	(184,412)	(207,949)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		35,444,596	38,437,151	36,247,924	32,033,602
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		26,204,889	(6,941,144)	25,939,169	(12,021,521)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นรอบระยะเวลา		31,694,380	70,074,338	27,710,701	56,712,232
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นรอบระยะเวลา		57,899,269	63,133,194	53,649,870	44,690,711

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: CFO

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

		ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ยังไม่ได้ตรวจสอบ
		พ.ศ. 2569	**พ.ศ. 2568**	**พ.ศ. 2569**	**พ.ศ. 2568**
	หมายเหตุ	**บาท**	**บาท**	**บาท**	**บาท**
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญ					
- ซื้ออุปกรณ์เป็นเงินเชื่อ		32,428	-	32,428	-
- โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9	3,334,827	3,311,012	3,334,827	-
- โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็น					
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		42,616,490	-	42,616,490	-
- โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์					
เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		-	12,590,591	-	12,590,591
- รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่า		-	200,509	-	200,509

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print (ดร. เพชรินทร์)
Title: CEO

1 เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล และข้อกำหนดเพิ่มเติมอื่นเกี่ยวกับรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของรอบปีบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมาย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความแตกต่างกัน ให้ใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเป็นนโยบายเดียวกันกับนโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ยกเว้นนโยบายบัญชีใหม่ ดังนี้

2.1 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

ก) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันซื้อขาย โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ข) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้

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

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print ( )
Title: CEO

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ ดังต่อไปนี้

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในรายได้อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569 ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

3 ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติที่มีผลกระทบต่อการนำนโยบายการบัญชีมาใช้ และจำนวนเงินของสินทรัพย์และหนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการ

4 ข้อมูลตามส่วนงานและรายได้

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ อย่างไรก็ตามผู้บริหารเห็นว่าส่วนงานดำเนินงานของกลุ่มกิจการมีเพียงส่วนเดียวเท่านั้น คือ ส่วนงานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งข้อมูลได้ถูกแสดงอยู่ในข้อมูลทางการเงินแล้ว

สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 กลุ่มกิจการและบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 106.10 ล้านบาท และ 102.36 ล้านบาท กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้รายได้เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง (Point in time)

5 มูลค่ายุติธรรม

เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบันหรือราคาปิด ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างรอบระยะเวลา

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print (อุดม เทวธิณร.)
Title: CEO.

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคในการประเมินมูลค่าในระหว่างรอบระยะเวลา

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละระดับ แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

	ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 มีนาคม พ.ศ. 2569	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 มีนาคม พ.ศ. 2569	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 มีนาคม พ.ศ. 2569	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
สินทรัพย์								
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า								
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน								
กำไรขาดทุน								
ตราสารหนี้ (หมายเหตุ 6)	30,006,555	-	-	-	-	-	30,006,555	-

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินในระดับ 1 คำนวณจากราคาปิดของหลักทรัพย์อ้างอิง อ้างอิงจากบริษัทจัดการลงทุน (asset management company)

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละระดับ แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

	ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
หุ้นกู้	850,453,709	751,777,667	853,128,837	757,228,646
หุ้นกู้แปลงสภาพ	68,755,215	68,530,811	69,678,368	70,181,038

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพ อ้างอิงจากราคาตราสารหนี้ที่เผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งถูกจัดอยู่ในระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินอื่นของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมตามที่ปรากฏในงบการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากเป็นรายการที่มีอัตราดอกเบี้ยคล้ายคลึงกับอัตราดอกเบี้ย ณ อัตราตลาดในปัจจุบัน

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print ( )
Title: CSO

6 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 มีดังนี้

	ข้อมูลงบการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ
	ตราสารหนี้
	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นรอบระยะเวลา	-
การเพิ่มขึ้น	30,000,000
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	6,555
มูลค่าตามบัญชีสิ้นรอบระยะเวลา	30,006,555

7 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 มีนาคม พ.ศ. 2569	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนที่ดิน	1,004,299,493	1,004,055,591	949,963,452	946,696,352
ต้นทุนระบบสาธารณูปโภค	294,346,414	266,799,097	276,106,481	247,131,915
ต้นทุนการก่อสร้าง	80,823,368	70,631,305	74,572,874	60,329,727
ต้นทุนทางการเงิน	349,995,633	306,843,059	340,187,100	296,630,661
ต้นทุนอื่น ๆ	28,860,340	21,789,251	27,633,264	20,489,963
รวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนา	1,758,325,248	1,670,118,303	1,668,463,171	1,571,278,618
บ้านพร้อมขาย	520,315,871	573,900,339	425,486,935	487,020,996
รวม	2,278,641,119	2,244,018,642	2,093,950,106	2,058,299,614

ต้นทุนการกู้ยืม

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 กลุ่มกิจการได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 37.59 ล้านบาท และ 36.24 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 : 126.74 ล้านบาท และ 118.67 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์เฉพาะมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.57 - 9.89 ต่อปี (พ.ศ. 2568 : ร้อยละ 4.99 - 5.91 ต่อปี) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้วัตถุประสงค์ทั่วไปคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 8.58 (พ.ศ. 2568 : ร้อยละ 8.39)

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title:

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)
สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 กลุ่มกิจการและบริษัทมีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานขาย (หมายเหตุ 9) และรับโอนที่ดินรอการพัฒนาสำหรับงานระหว่างก่อสร้างที่หยุดพัฒนาชั่วคราวเกิน 1 ปีมารวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีการกลับมาพัฒนาต่อ (หมายเหตุ 8)

8 ที่ดินรอการพัฒนา

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569	**31 ธันวาคม พ.ศ. 2568**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2569**	**31 ธันวาคม พ.ศ. 2568**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	269,775,371	312,325,306	196,149,191	238,699,126

9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

การเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 มีดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	**สินทรัพย์ สิทธิการใช้**	**ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์**	**สินทรัพย์ สิทธิการใช้**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
มูลค่าตามบัญชีต้นรอบระยะเวลา - สุทธิ	144,485,381	605,579	139,452,628	494,332
การเพิ่มขึ้น	44,428	-	44,428	-
การตัดจำหน่าย - สุทธิ	-	(2)	-	(2)
การรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*	3,334,827	-	3,334,827	-
ค่าเสื่อมราคา	(704,614)	(200,013)	(701,067)	(175,293)
มูลค่าตามบัญชีสิ้นรอบระยะเวลา - สุทธิ	147,160,022	405,564	142,130,816	319,037

* กลุ่มกิจการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานขาย มารวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: CEO

10 เงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีเงินกู้ยืมที่มีหลักประกัน (หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน) การกู้ยืมจากธนาคาร ใช้หลักประกันเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการ การออกหุ้นกู้และการกู้ยืมเงินระยะยาวจากบุคคลอื่นใช้หลักประกันเป็นที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มกิจการ หลักประกันของหนี้สินตามสัญญาเช่าคือการที่กลุ่มกิจการจะต้องมอบคืนสิทธิในสินทรัพย์ที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าในกรณีที่กลุ่มกิจการผิดสัญญา

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสำหรับรอบระยะเวลาสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 มีดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม							
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บาท	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บาท	หุ้นกู้ระยะสั้น บาท	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น บาท	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น บาท	หุ้นกู้ บาท	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบของหนี้สิน บาท	เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นรอบระยะเวลา	40,009,589	20,294,425	48,824,196	27,720,822	34,150,711	751,177,667	68,530,811	900,059,850
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	40,000,000	-	50,000,000	55,000,000	-	100,000,000	-	32,149,295
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	172,055	231,893	1,145,205	1,402,417	1,014,904	14,428,828	1,199,520	13,873,652
จ่ายชำระคืน	(40,000,000)	(20,066,600)	-	(5,000,000)	-	-	-	(170,362,806)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(181,644)	(459,718)	-	(1,018,308)	(1,029,000)	(13,809,024)	(1,226,176)	(15,396,456)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	(1,433,689)	-	-	(3,722,914)	-	(686,808)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	-	-	727,003	-	243,657	2,379,152	251,060	1,117,872
มูลค่าตามบัญชีสิ้นรอบระยะเวลา	40,000,000	-	99,262,715	78,104,931	34,380,272	850,453,709	68,755,215	760,754,599

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: CEO

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

	ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ							
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	หุ้นกู้ระยะสั้น	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	หุ้นกู้	หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบของหนี้สิน	เงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นรอบระยะเวลา	40,009,589	20,294,425	48,824,196	27,720,822	34,150,711	751,177,667	68,530,811	802,589,894
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	40,000,000	-	50,000,000	55,000,000	-	100,000,000	-	30,077,045
ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น	172,055	231,893	1,145,205	1,402,417	1,014,904	14,428,828	1,199,520	12,597,785
จ่ายชำระคืน	(40,000,000)	(20,066,600)	-	(5,000,000)	-	-	-	(167,512,006)
จ่ายคืนดอกเบี้ย	(181,644)	(459,718)	-	(1,018,308)	(1,029,000)	(13,809,024)	(1,226,176)	(14,106,440)
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืม/ออกหุ้นกู้	-	-	(1,433,689)	-	-	(3,722,914)	-	(681,654)
ปรับปรุงตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	-	-	727,003	-	243,657	2,379,152	251,060	1,098,481
มูลค่าตามบัญชีสิ้นรอบระยะเวลา	40,000,000	-	99,262,715	78,104,931	34,380,272	850,453,709	68,755,215	664,063,105

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print ( )
Title: CSO

ในระหว่างรอบระยะเวลา บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะสั้น และหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
หุ้นกู้มีหลักประกัน ครั้งที่ 1/2569	100,000	1,000.00	100.00	13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569	2 ปี	13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571	7.30
หุ้นกู้ระยะสั้น ครั้งที่ 1/2569	50,000	1,000.00	50.00	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569	180 วัน	26 สิงหาคม พ.ศ.2569	7.00

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดบางประการตามที่ได้กำหนดไว้ อาทิ การดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของตามอัตราที่ระบุในสัญญา เป็นต้น

เงินกู้ยืมระยะยาวมีกำหนดชำระ ดังต่อไปนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
ภายในไม่เกิน 1 ปี	810,561,306	911,581,914	758,918,847	857,222,947
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	903,782,489	842,337,125	858,733,454	799,226,136
	1,714,343,795	1,753,919,039	1,617,652,301	1,656,449,083

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจัดอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของมูลค่ายุติธรรม ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้การคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ณ วันที่ในงบฐานะการเงินถัวเฉลี่ยของธนาคารที่กลุ่มกิจการและบริษัทมีสัญญาเงินกู้ยืมอยู่

กลุ่มกิจการต้องชำระหนี้คืนสถาบันการเงินเมื่อขอไถ่ถอนจำนองบ้านพร้อมขายตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจึงพิจารณาจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างส่วนที่หมุนเวียนและส่วนที่ไม่หมุนเวียนตามแผนการขายและไถ่ถอนจำนองทรัพย์หลักประกัน รวมถึงสิทธิของกลุ่มกิจการที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยส่วนที่คาดว่าจะขายและไถ่ถอนจำนองภายใน 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียน

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งเงื่อนไขตลอดรอบระยะเวลารายงาน

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.

issue on 8 May 2026

Signed:

Name in Print ( )

Title: CEO

กลุ่มกิจการมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังต่อไปนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569	**31 ธันวาคม พ.ศ. 2568**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2569**	**31 ธันวาคม พ.ศ. 2568**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	936,893,198	1,063,640,583	859,015,922	924,170,013

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print ( )
Title: CSO

11 ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนเป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและชำระแล้วในระหว่างรอบระยะเวลา

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่	**31 มีนาคม พ.ศ. 2569**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2568**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2569**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2568**
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ที่ใช้ในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(2,346,134)	(8,585,017)	(831,910)	(7,580,613)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ใช้ในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	819,384,274	819,384,268	819,384,274	819,384,268
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.003)	(0.010)	(0.001)	(0.009)
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด				
การกระทบยอดขาดทุนที่ใช้ในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้น				
ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ที่ใช้ในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(2,346,134)	(8,585,017)	(831,910)	(7,580,613)
บวก ดอกเบี้ยที่ประหยัดได้จากหุ้นกู้แปลงสภาพ - สุทธิจากภาษี (บาท)	-	-	-	-
ขาดทุนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ที่ใช้ในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(2,346,134)	(8,585,017)	(831,910)	(7,580,613)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น				
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ใช้ในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (หุ้น)	819,384,274	819,384,268	819,384,274	819,384,268
การปรับปรุงสำหรับการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นปรับลด:				
หุ้นกู้แปลงสภาพ (หุ้น)	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หุ้น)	-	-	-	-
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและหุ้นสามัญที่คาดว่าจะใช้ในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (หุ้น)	819,384,274	819,384,268	819,384,274	819,384,268
ขาดทุนต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.003)	(0.010)	(0.001)	(0.009)

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569

กลุ่มกิจการไม่มีการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 เนื่องจากหุ้นกู้แปลงสภาพและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีราคาใช้สิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัท

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print ( )
Title: CEO

12 ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	13,650,000	1,748,450	13,650,000	1,748,450
ค่าที่ดิน	6,450,000	-	6,450,000	-
รวม	20,100,000	1,748,450	20,100,000	1,748,450

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน* ดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
ค่าออกแบบและสัญญาก่อสร้าง	75,739,225	84,565,999	75,422,425	83,935,999

* กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

13 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในประเทศให้แก่หน่วยงานราชการและคู่ค้าเพื่อค้ำประกันการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับระบบสาธารณูปโภคและการก่อสร้างดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
หนังสือค้ำประกันธนาคาร	111,231,846	234,404,252	91,896,226	215,068,632

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print ( )
Title: CEO

14 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และ พ.ศ. 2568 มีดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ		
สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่	**31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2568 บาท**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2568 บาท**	**นโยบายการกำหนดราคา**
รายได้ดอกเบี้ย					
บริษัทย่อย	-	-	1,456,222	1,224,964	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น - ค่าบริการให้คำปรึกษา					
บริษัทย่อย	-	-	150,000	150,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	231,893	-	231,893	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร					
บริษัทย่อย	-	-	518,847	420,000	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	40,000	278,735	-	278,735	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
	40,000	278,735	518,847	698,735	
ยอดซื้อวัสดุก่อสร้างซึ่งแสดงภายใต้ต้นทุนขายและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	5,855,685	-	5,646,885	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน

* กิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print ( )
Title: CEO

ข) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อสินค้าและบริการ

ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกี่ยวข้องกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท	31 มีนาคม พ.ศ. 2569 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บาท
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	53,500	11,107
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	635,913	734,760
เงินมัดจำ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	3,612,300	3,674,700	3,612,300	3,674,700
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	12,920,735	14,574,382	11,906,735	12,382,382
เงินประกันผลงาน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*	14,468,257	15,836,655	12,453,809	13,893,758
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	420,181	278,675

* กิจการที่เกี่ยวข้องกันคือกิจการที่มีกรรมการเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการและบริษัท

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print ( )
Title: CEO

ค) เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงส่วนที่จะได้รับชำระคืนภายใน 1 ปี สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และ พ.ศ. 2568 มีดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2569	**พ.ศ. 2568**
	บาท	**บาท**
มูลค่าตามบัญชีต้นรอบระยะเวลา	94,261,942	65,911,822
เงินให้กู้ยืมระหว่างรอบระยะเวลา	-	5,800,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	1,456,222	1,224,964
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(2,476,700)	-
รับชำระคืนดอกเบี้ย	(5,769,585)	(399,403)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(380,979)	(144,023)
มูลค่าตามบัญชีสิ้นรอบระยะเวลา	87,090,900	72,393,360

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกัน ประกอบด้วย

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

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print (คุณ เทวัญ)
Title: CEO

ง) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 มีดังนี้

	ข้อมูลงบการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ
	พ.ศ. 2569
	บาท
มูลค่าตามบัญชีต้นรอบระยะเวลา	20,294,425
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	231,893
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างรอบระยะเวลา	(20,066,600)
จ่ายชำระคืนดอกเบี้ย	(459,718)
มูลค่าตามบัญชีสิ้นรอบระยะเวลา	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.40 และไม่มีหลักประกัน โดยกำหนดชำระคืนในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

จ) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัทรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2569 และ พ.ศ. 2568 สำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		**ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ**	
สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่	**31 มีนาคม พ.ศ. 2569**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2568**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2569**	**31 มีนาคม พ.ศ. 2568**
	บาท	**บาท**	**บาท**	**บาท**
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	3,332,664	2,622,309	2,918,777	2,219,486
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	181,947	152,036	163,518	137,791
ค่าตอบแทนกรรมการ	202,097	220,000	202,097	220,000
รวม	3,716,708	2,994,345	3,284,392	2,577,277

These financial statements for the Company together with the accompany notes thereto have been approved by the authorised person of the Company as stated below.
issue on 8 May 2026
Signed:
Name in Print ( )
Title: CEO

15 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

ในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2569 เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2569 มีมติอนุมัติที่สำคัญดังนี้

1) การลดทุน

มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการลดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกเสนอขาย จำนวน 328.49 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

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

โดยบริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

2) การเพิ่มทุน

มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 286.78 ล้านหุ้น ซึ่งมีมูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยแบ่งเป็น

- เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (“KUN-W4”) จำนวนไม่เกิน 204.85 ล้านหุ้น
- เพื่อรองรับการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป ซึ่งจะเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัดการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป จำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 81.94 ล้านหุ้น

โดยบริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

3) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ

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

16 การอนุมัติข้อมูลทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2569