

# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ที่ KUN 012/2567

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

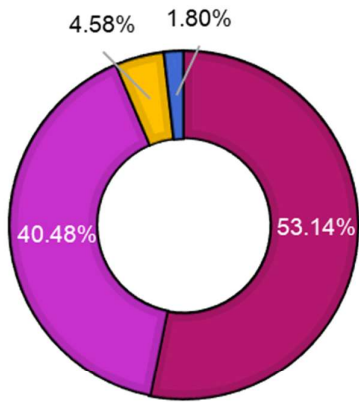
| งบกำไรขาดทุน (สำหรับปี)                             | 2566          |               | 2565          |               | เปลี่ยนแปลง    |                |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                      | 728.45        | 100.00%       | 1,001.62      | 100.00%       | (273.17)       | -27.27%        |
| ต้นทุนขาย                                           | (551.71)      | -75.74%       | (735.62)      | -73.44%       | 183.91         | -25.00%        |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>                                  | <b>176.74</b> | <b>24.26%</b> | <b>266.00</b> | <b>26.56%</b> | <b>(89.26)</b> | <b>-33.56%</b> |
| รายได้อื่น                                          | 8.81          | 1.21%         | 3.56          | 0.36%         | 5.25           | 147.47%        |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                                  | (56.44)       | -7.75%        | (68.21)       | -6.81%        | 11.77          | -17.26%        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                               | (61.51)       | -8.44%        | (62.86)       | -6.28%        | 1.35           | -2.15%         |
| ต้นทุนทางการเงิน                                    | (3.80)        | -0.52%        | (4.86)        | -0.49%        | 1.06           | -21.81%        |
| <b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>                          | <b>63.80</b>  | <b>8.76%</b>  | <b>133.64</b> | <b>13.34%</b> | <b>(69.84)</b> | <b>-52.26%</b> |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                               | (12.96)       | -1.78%        | (27.01)       | -2.70%        | 14.05          | -52.02%        |
| <b>กำไรสำหรับงวด</b>                                | <b>50.84</b>  | <b>6.98%</b>  | <b>106.63</b> | <b>10.65%</b> | <b>(55.79)</b> | <b>-52.32%</b> |
| <b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>                   |               |               |               |               |                |                |
| ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท                      | 52.66         | 7.23%         | 106.43        | 10.63%        | (53.77)        | -50.52%        |
| ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม               | 0.17          | 0.02%         | 0.20          | 0.02%         | (0.03)         | -15.00%        |
|                                                     | 52.83         | 7.25%         | 106.63        | 10.65%        | (53.80)        | -50.45%        |
| <b>กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท</b> | <b>0.07</b>   |               | <b>0.06</b>   |               |                |                |

# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

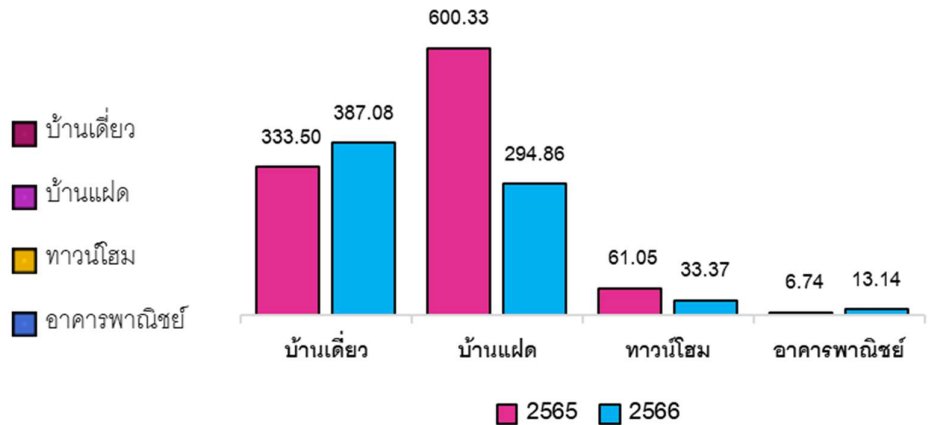
819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



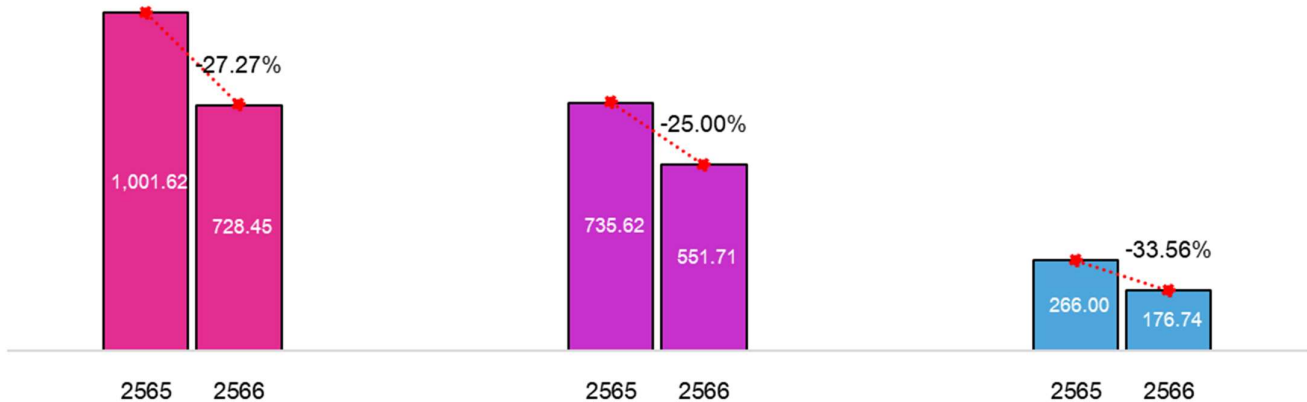
รายได้

ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



ต้นทุนขาย

กำไรขั้นต้น



## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ลดลงจาก 1,001.62 ล้านบาท เป็น 728.45 ล้านบาท ลดลง 273.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.27 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ชะลอทั้งด้านการส่งออกของไทยปรับตัวลดลง การท่องเที่ยวที่ยังไม่ฟื้นตัวตามการประมาณการณ์ นอกจากนี้การสิ้นสุดการผ่อนคลายมาตรการ LTV รวมถึงการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเคหะ และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเคหะปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยบริษัท คาดว่าปี 2567 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศจะปรับตัวดีขึ้น รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศคาดการณ์ว่าจะปรับลดลงในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ซึ่งจะสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์

# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## ต้นทุนขาย

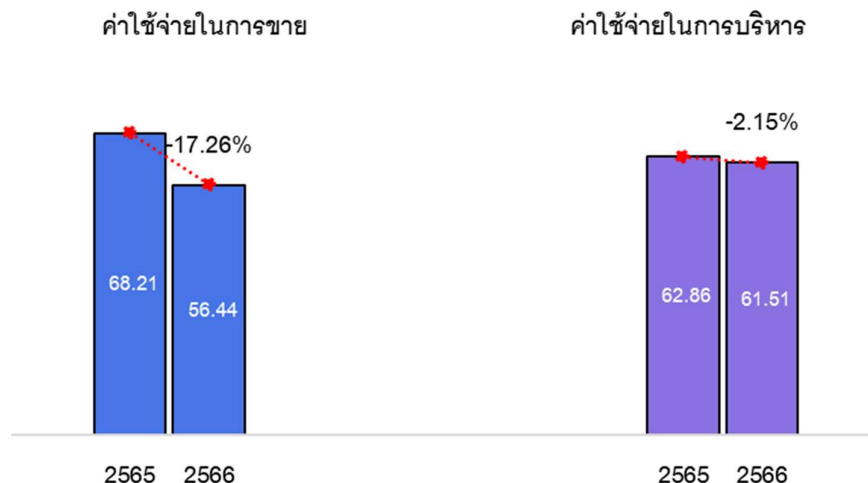
ต้นทุนขายในปี 2566 ลดลงจาก 735.62 ล้านบาท เป็น 551.71 ล้านบาท ลดลง 183.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.00 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายลดลงเป็นไปตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ในส่วนของต้นทุนขายต่อรายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 73.44 เป็น ร้อยละ 75.74 สาเหตุจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนแรงงานรวมถึงต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยบริษัทฯ ได้มีการปรับรูปแบบโครงการเพิ่มลดต้นทุนขายในอนาคต ทั้งการปรับฟังก์ชันของโครงการ นำวัสดุทดแทนที่คุณภาพใกล้เคียงเข้ามาใช้ในโครงการที่เปิดขายใหม่ และการหาผู้ขายรายใหม่เข้ามานำเสนอวัสดุก่อสร้างเพื่อเพิ่มอำนาจต่อรองราคาของบริษัทฯ นอกจากนี้โครงการใหม่ของบริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในราคาต้นทุนที่ดินซึ่งต่ำกว่าราคาตลาดเพื่อรับรู้รายได้ในปี 2567 เป็นต้นไป

## กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในปี 2566 ลดลงจาก 266.00 ล้านบาท เป็น 176.74 ล้านบาท ลดลง 89.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.56 โดยอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้มีการปรับลดลงจากปี 2565 ในขณะที่ปี 2567 บริษัทฯ คาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย เพอร์รา, คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 และคุณาลัย นาวาร่า รังสิต - คลอง 2 ซึ่งทั้ง 3 โครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของบริษัทฯ รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศที่ลดลง

## รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2566 เพิ่มขึ้นจาก 3.56 ล้านบาท เป็น 8.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 147.47 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

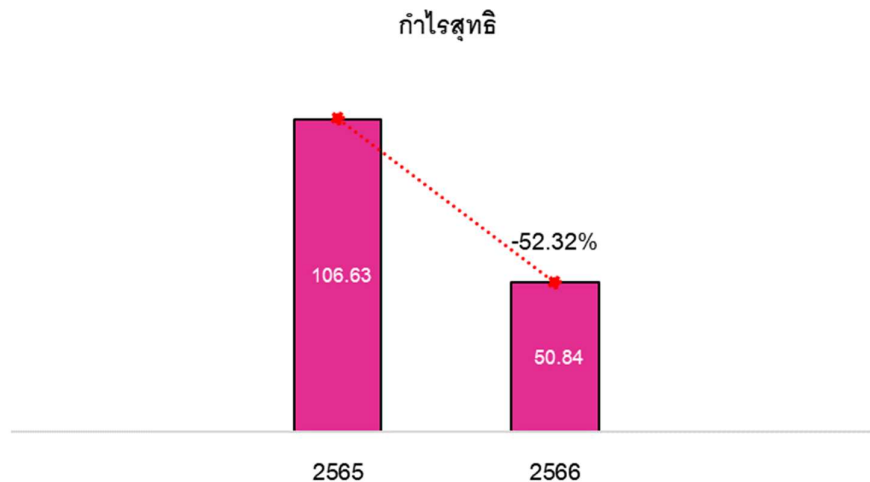
ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2566 ลดลงจาก 68.21 ล้านบาท เป็น 56.44 ล้านบาท ลดลง 11.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.26 โดยค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายจะแปรผันกับการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ดังนั้นรายได้จากการขายที่ลดลงจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อส่งเสริมงานขายและเพิ่มการโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2566

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2566 ลดลงจาก 62.86 ล้านบาท เป็น 61.51 ล้านบาท ลดลง 1.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.15 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นในการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เน้นการบริหารทรัพยากรของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพเพื่อควบคุมค่าใช้จ่าย

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2566 ลดลงจาก 4.86 ล้านบาทเป็น 3.80 ล้านบาท ลดลง 1.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.81 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา



## กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 50.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 106.63 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 52.32 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้ แต่การรับรู้รายได้จากการขายลดลงของปี 2566 ประกอบกับต้นทุนขายที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรสุทธิปี 2566 ลดลง โดยบริษัทฯ คาดการณ์รายได้และกำไรสุทธิในปี 2567 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ใน

# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

โครงการที่เปิดใหม่ ได้แก่ โครงการคุณาลัย เพอร์รา, คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 และคุณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีระดับราคาขาย 5 – 11 ล้านบาท โดยระดับราคาบ้านกลุ่ม 5 ล้านบาท จะมีการปฏิเสธสินเชื่อต่ำกว่า รวมถึงโครงการกลุ่มนี้จะมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของบริษัทฯ

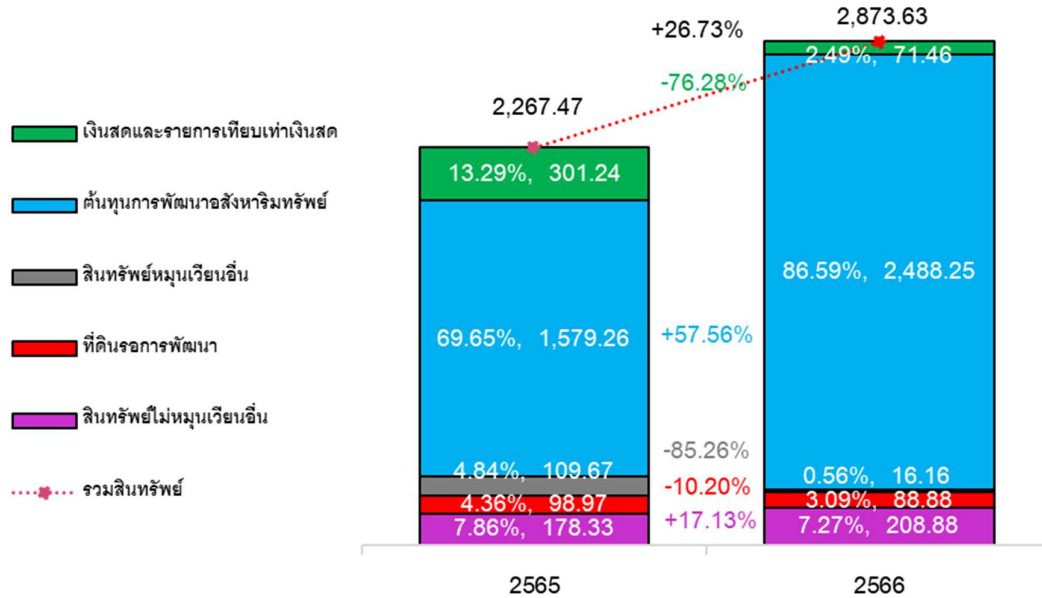
| งบแสดงฐานะการเงิน                      | 2566     | 2565     | เปลี่ยนแปลง |          |
|----------------------------------------|----------|----------|-------------|----------|
| สินทรัพย์                              |          |          |             |          |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                     | 2,575.87 | 1,990.17 | 585.70      | 29.43%   |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                  | 297.76   | 277.30   | 20.46       | 7.38%    |
| รวมสินทรัพย์                           | 2,873.63 | 2,267.47 | 606.16      | 26.73%   |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น            |          |          |             |          |
| หนี้สินหมุนเวียน                       | 1,062.53 | 734.51   | 328.02      | 44.66%   |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                    | 1,032.49 | 892.06   | 140.43      | 15.74%   |
| รวมหนี้สิน                             | 2,095.02 | 1,626.57 | 468.45      | 28.80%   |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                      |          |          |             |          |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                   | 374.56   | 343.20   | 31.36       | 9.14%    |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น                     | 223.88   | 123.55   | 100.33      | 81.21%   |
| หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน | -        | 2.03     | (2.03)      | -100.00% |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น          | 6.79     | 6.79     | 0.00        | 0.06%    |
| กำไรสะสม                               |          |          |             |          |
| จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย         | 27.80    | 25.74    | 2.06        | 8.02%    |
| ยังไม่ได้จัดสรร                        | 157.68   | 151.86   | 5.82        | 3.83%    |
| องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น            | (13.67)  | (13.67)  | (0.00)      | 0.01%    |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม         | 1.56     | 1.40     | 0.16        | 11.70%   |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                   | 778.61   | 640.90   | 137.71      | 21.49%   |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น         | 2,873.63 | 2,267.47 | 606.16      | 26.73%   |

# KUNALAI

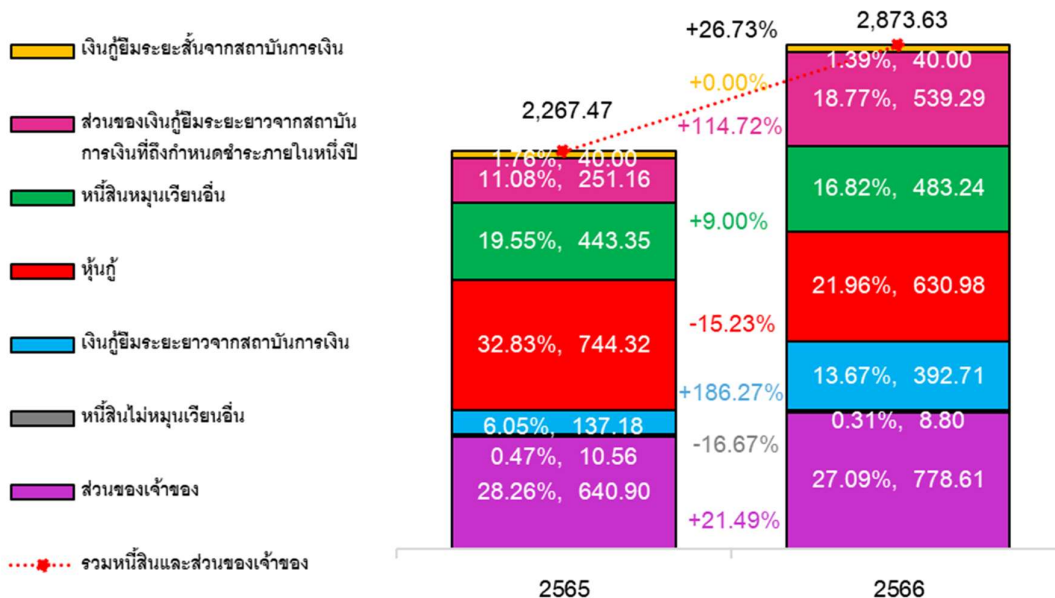
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## สินทรัพย์



## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## งบแสดงฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 606.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.73 โดยเพิ่มขึ้นจาก 2,267.47 ล้านบาท เป็น 2,873.63 ล้านบาท

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 301.24 ล้านบาท เป็น 71.46 ล้านบาท ลดลง 229.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 76.28

### ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 1,579.26 ล้านบาท เป็น 2,448.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 868.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.56 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและเริ่มพัฒนาโครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต - คลอง 2 นอกจากนี้บริษัทฯ นำที่ดินรอการพัฒนา มาพัฒนาโครงการคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ซึ่งจะเริ่มเปิดขายและรับรู้รายได้ภายในปี 2567

### ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ลดลงจาก 98.97 ล้านบาท เป็น 88.88 ล้านบาท ลดลง 10.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.20 เนื่องจากบริษัทฯ มีการโอนที่ดินรอการพัฒนาไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติมเพื่อเตรียมไว้สำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

### หนี้สิน

หนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก 1,626.57 ล้านบาท เป็น 2,095.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 468.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.80 เนื่องจากบริษัทฯ มีการไถ่ถอนหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพมูลค่ารวม 270.00 ล้านบาท และบริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 200.00 ล้านบาทเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและจัดหาที่ดินใหม่เพิ่มเติม และออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นจำนวน 50.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน นอกจากนี้บริษัทฯ ได้รับวงเงินสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่จากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต-คลอง 2 และคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ตามแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และมีการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ จึงทำให้หนี้สินรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น

# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของ เพิ่มขึ้นจาก 640.90 ล้านบาท เป็น 778.61 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 137.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.49 เนื่องจากในไตรมาส 2 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม โดยสามารถระดมทุนได้เท่ากับ 131.69 ล้านบาท ไว้สำหรับชำระหุ้นกู้แปลงสภาพ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ในขณะที่มีการจ่ายเงินปันเป็นเงินสดให้กับผู้ถือหุ้นในรอบปี 2566 จำนวน 46.81 ล้านบาท



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

หรือ Add Line ID : @kun-insight

หรือ กด Link : <https://lin.ee/QHy7bM9>