

KUN 045/2566

11 พฤษภาคม 2566

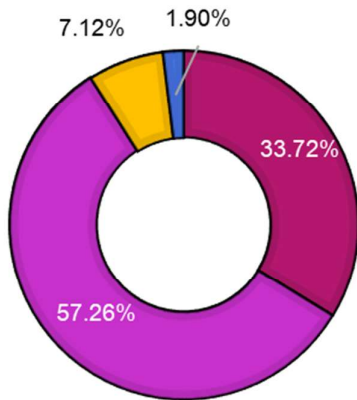
เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ลดลง  
จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

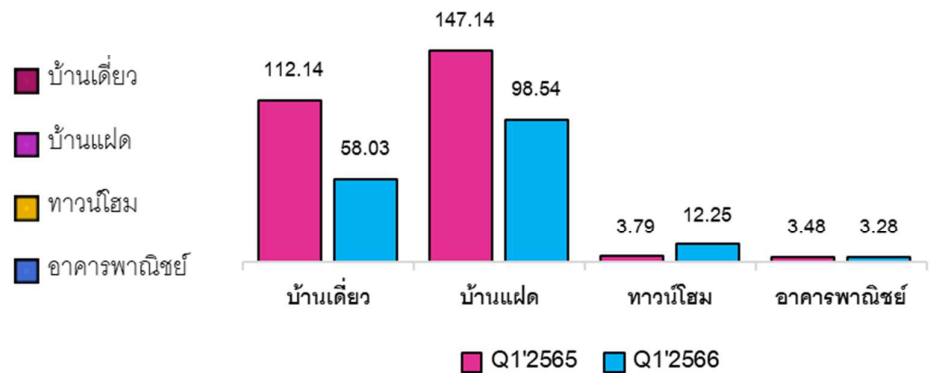
ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

| งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)                          | 3M'2566      |               | 3M'2565      |               | เปลี่ยนแปลง    |                |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                      | 172.09       | 100.00%       | 266.55       | 100.00%       | (94.46)        | -35.44%        |
| ต้นทุนขาย                                           | (133.94)     | -77.83%       | (184.10)     | -69.07%       | 50.16          | -27.25%        |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>                                  | <b>38.16</b> | <b>22.17%</b> | <b>82.45</b> | <b>30.93%</b> | <b>(44.29)</b> | <b>-53.72%</b> |
| รายได้อื่น                                          | 0.88         | 0.51%         | 0.96         | 0.36%         | (0.08)         | -8.33%         |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                                  | (14.15)      | -8.22%        | (17.96)      | -6.74%        | 3.81           | -21.21%        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                               | (16.58)      | -9.63%        | (15.91)      | -5.97%        | (0.67)         | 4.21%          |
| ต้นทุนทางการเงิน                                    | (1.60)       | -0.93%        | (1.09)       | -0.41%        | (0.51)         | 46.79%         |
| <b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>                          | <b>6.70</b>  | <b>3.89%</b>  | <b>48.45</b> | <b>18.18%</b> | <b>(41.75)</b> | <b>-86.17%</b> |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                               | (1.43)       | -0.83%        | (9.78)       | -3.67%        | 8.35           | -85.38%        |
| <b>กำไรสำหรับงวด</b>                                | <b>5.27</b>  | <b>3.06%</b>  | <b>38.67</b> | <b>14.51%</b> | <b>(33.40)</b> | <b>-86.37%</b> |
| <b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>                   |              |               |              |               |                |                |
| ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท                      | 5.20         | 3.02%         | 38.63        | 14.49%        | (33.43)        | -86.54%        |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม          | 0.07         | 0.04%         | 0.04         | 0.02%         | 0.03           | 75.00%         |
|                                                     | 5.27         | 3.06%         | 38.67        | 14.51%        | (33.40)        | -86.37%        |
| <b>กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท</b> | <b>0.01</b>  |               | <b>0.06</b>  |               |                |                |

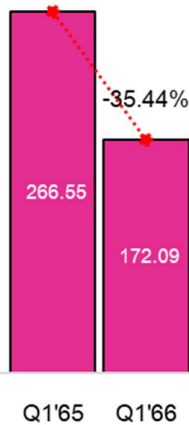
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



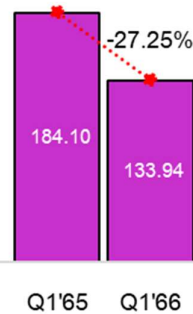
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



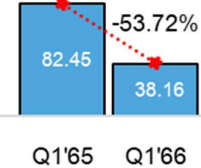
รายได้



ต้นทุนขาย



กำไรขั้นต้น



### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจาก 266.55 ล้านบาท เป็น 172.09 ล้านบาท ลดลง 94.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.44 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากปี 2565 ที่ผ่านมารัฐบาลออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนอง รวมถึงธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการผ่อนคลายเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ซึ่งทำให้ลูกค้าตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 เป็นจำนวนมาก จึงทำให้ปริมาณความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ลดลง ส่งผลต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทลดลง

### ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายใน Q1'2566 ลดลงจาก 184.10 ล้านบาท เป็น 133.94 ล้านบาท ลดลง 50.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.25 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ปรับสูงขึ้น จากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นในปี 2565 ที่ผ่านมา

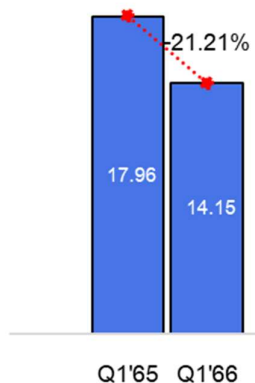
### กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นใน Q1'2566 ลดลงจาก 82.45 ล้านบาท เป็น 38.16 ล้านบาท ลดลง 44.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53.72 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เพราะต้นทุนขายที่สูงขึ้นจากการปรับขึ้นของวัสดุก่อสร้าง จึงทำให้อัตราส่วนกำไรขั้นต้นต่ำลง

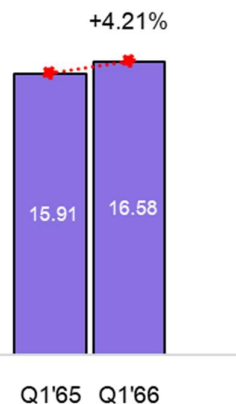
### รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี Q1'2566 ลดลงจาก 0.96 ล้านบาท เป็น 0.88 ล้านบาท ลดลง 0.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.33 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขาย



ค่าใช้จ่ายในการบริหาร



### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายใน Q1'2566 ลดลงจาก 17.96 ล้านบาท เป็น 14.15 ล้านบาท ลดลง 3.81 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุมาจากการค่าใช้จ่ายในการขายที่แปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปรับลดลงตามรายได้ที่ลดลง

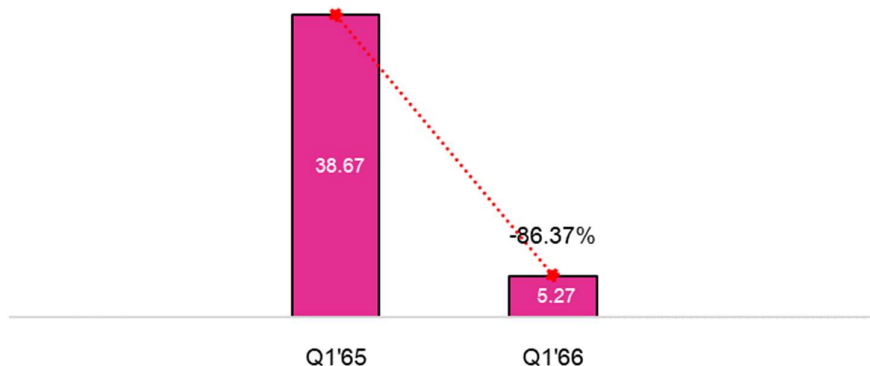
## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารใน Q1'2566 เพิ่มขึ้นจาก 15.91 ล้านบาท เป็น 16.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินใน Q1'2566 เพิ่มขึ้นจาก 1.09 ล้านบาทเป็น 1.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.79 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมบางส่วนไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## กำไรสุทธิ

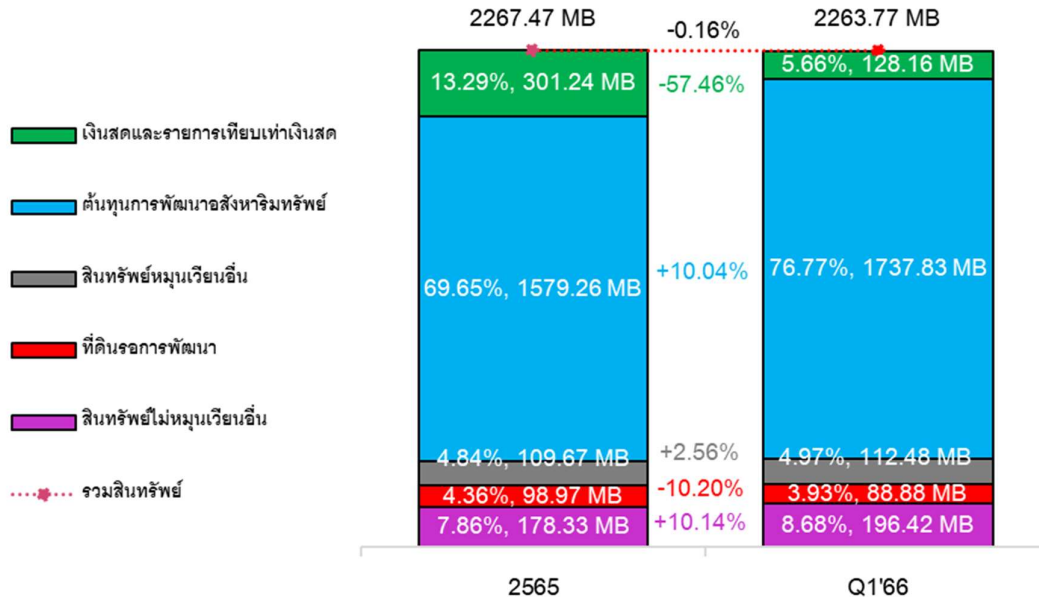


## กำไรสุทธิ

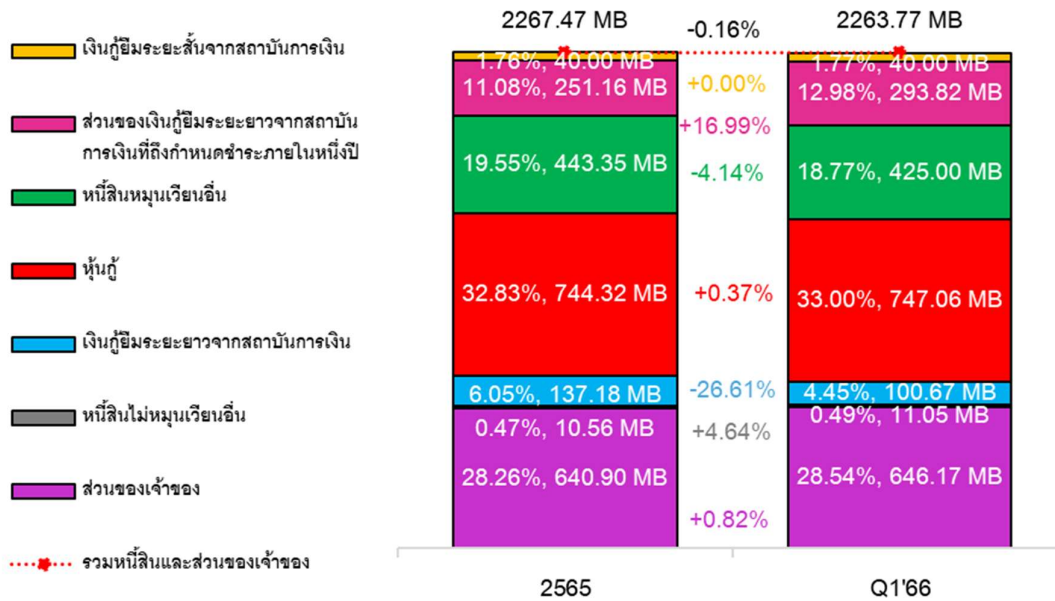
ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับ Q1'2566 มีกำไรสุทธิ 5.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 38.67 ล้านบาทของ Q1'2565 บริษัทฯมีกำไรลดลงร้อยละ 86.37 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ประกอบกับต้นทุนขายที่ปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีการนำวัสดุทดแทนเข้ามาใช้ รวมถึงการปรับปรุงแบบโครงการให้เหมาะสมเพื่อปรับต้นทุนขายให้เหมาะสมมากขึ้น

| งบแสดงฐานะการเงิน                      | Q1'2566  | 2565     | เปลี่ยนแปลง |        |
|----------------------------------------|----------|----------|-------------|--------|
| สินทรัพย์                              |          |          |             |        |
| สินทรัพย์หมุนเวียน                     | 1,978.47 | 1,990.17 | (11.69)     | -0.59% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                  | 285.30   | 277.30   | 7.99        | 2.88%  |
| รวมสินทรัพย์                           | 2,263.77 | 2,267.47 | (3.70)      | -0.16% |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น            |          |          |             |        |
| หนี้สินหมุนเวียน                       | 758.82   | 734.51   | 24.31       | 3.31%  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน                    | 858.78   | 892.06   | (33.28)     | -3.73% |
| รวมหนี้สิน                             | 1,617.60 | 1,626.57 | (8.97)      | -0.55% |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                      |          |          |             |        |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                   | 343.20   | 343.20   | -           | 0.00%  |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น                     | 123.55   | 123.55   | -           | 0.00%  |
| หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน | 2.03     | 2.03     | -           | 0.00%  |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น          | 6.79     | 6.79     | -           | 0.00%  |
| กำไรสะสม                               |          |          |             |        |
| จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย         | 25.74    | 25.74    | -           | 0.00%  |
| ยังไม่ได้จัดสรร                        | 157.06   | 151.86   | 5.20        | 3.43%  |
| องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น            | (13.67)  | (13.67)  | -           | 0.00%  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม         | 1.46     | 1.40     | 0.07        | 4.74%  |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                   | 646.17   | 640.90   | 5.27        | 0.82%  |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น         | 2,263.77 | 2,267.47 | (3.70)      | -0.16% |

### สินทรัพย์



### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



## งบแสดงฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมลดลง 3.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.16 โดยลดลงจาก 2,267.47 ล้านบาท เป็น 2,263.77 ล้านบาท

#### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 301.24 ล้านบาท เป็น 128.16 ล้านบาท ลดลง 173.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57.46

#### ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 1,579.26 ล้านบาท เป็น 1,737.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 158.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.04 เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนซื้อที่ดินโครงการคุณาลัย นาวารำ พระราม 2 เพิ่มเติมและเริ่มพัฒนาโครงการคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์

#### ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ลดลงจาก 98.97 ล้านบาท เป็น 88.88 ล้านบาท ลดลง 10.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.20 เนื่องจากบริษัทฯ มีการโอนที่ดินโครงการคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีการรับโอนที่ดินเพิ่มเติมในโซนบางบัวทอง

### หนี้สิน

หนี้สินรวม ลดลงจาก 1,626.57 ล้านบาท เป็น 1,617.60 ล้านบาท ลดลง 8.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.55 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในขณะที่ยังมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อ

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 640.90 ล้านบาท เป็น 646.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.82 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากการกำไรสุทธิใน Q1'2566 ของบริษัทที่เพิ่มขึ้น

ขอแสดงความนับถือ



นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

Or Add Line ID: @kun-insight

Or Link : <https://lin.ee/QHy7bM9>