

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ที่ KUN 035/2567

วันที่ 8 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

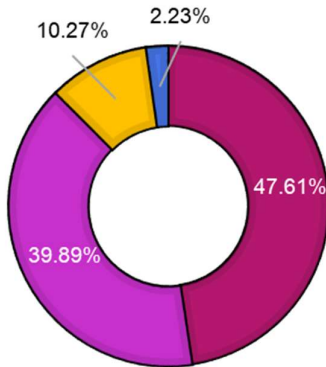
งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	3M'2567		3M'2566		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	149.73	100.00%	172.09	100.00%	(22.36)	-12.99%
ต้นทุนขาย	(119.76)	-79.98%	(133.94)	-77.83%	14.18	-10.59%
กำไรขั้นต้น	29.97	20.02%	38.16	22.17%	(8.19)	-21.46%
รายได้อื่น	0.86	0.57%	0.88	0.51%	(0.02)	-2.27%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(13.83)	-9.24%	(14.15)	-8.22%	0.32	-2.26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(14.48)	-9.67%	(16.58)	-9.63%	2.10	-12.67%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.76)	-0.51%	(1.60)	-0.93%	0.84	-52.50%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1.75	1.17%	6.70	3.89%	(4.95)	-73.88%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.69)	-0.46%	(1.43)	-0.83%	0.74	-51.75%
กำไรสำหรับงวด	1.06	0.71%	5.27	3.06%	(4.21)	-79.89%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	1.08	0.72%	5.20	3.02%	(4.12)	-79.23%
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.02)	-0.01%	0.07	0.04%	(0.09)	-128.57%
	1.06	0.71%	5.27	3.06%	(4.21)	-79.89%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.00		0.01			

KUNALAI

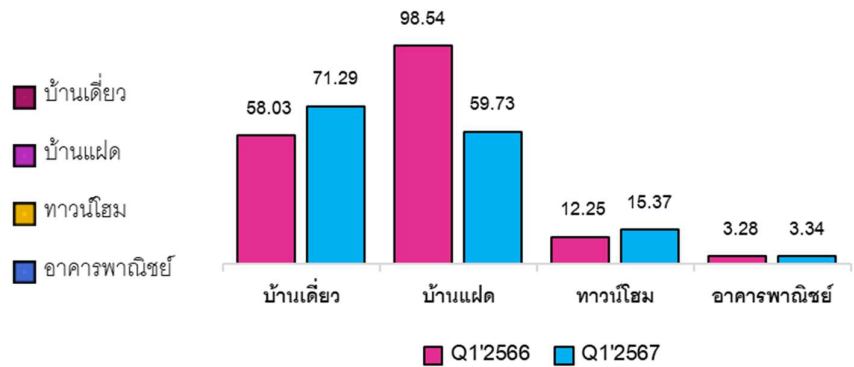
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

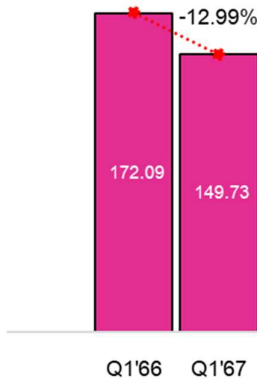
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



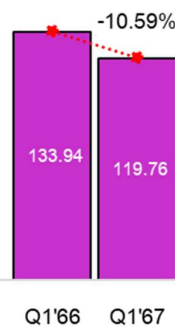
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



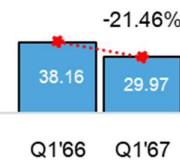
รายได้



ต้นทุนขาย



กำไรขั้นต้น



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลงจาก 172.09 ล้านบาท เป็น 149.73 ล้านบาท ลดลง 22.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.99 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้า โดยเป็นผลภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลง ทำให้การส่งออกในไตรมาส 1 ปี 2567 เติบโตติดลบ 0.20% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน รวมถึงความล่าช้าของการประกาศใช้ พ.ร.บ. งบประมาณฯ ปี 2567 ส่งผลให้การใช้จ่ายจากภาครัฐไม่สามารถทำได้เต็มที่ นอกจากนั้น อัตราดอกเบี้ยในระดับสูง ทำให้การขอสินเชื่อเพื่อเคหะของลูกค้ายากมากขึ้น สำหรับช่วงที่เหลือของปี 2567 ภาครัฐได้มีการออกมาตราการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7.00 ล้านบาท ประกอบกับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่คาดการณ์ว่าจะลดลงในช่วงครึ่งปีหลังจะช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เหลือของปี 2567 ได้

Kunalai.co.th

โทร. 02 834 4938-40 แฟกซ์ 02 834 4954

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ต้นทุนขาย

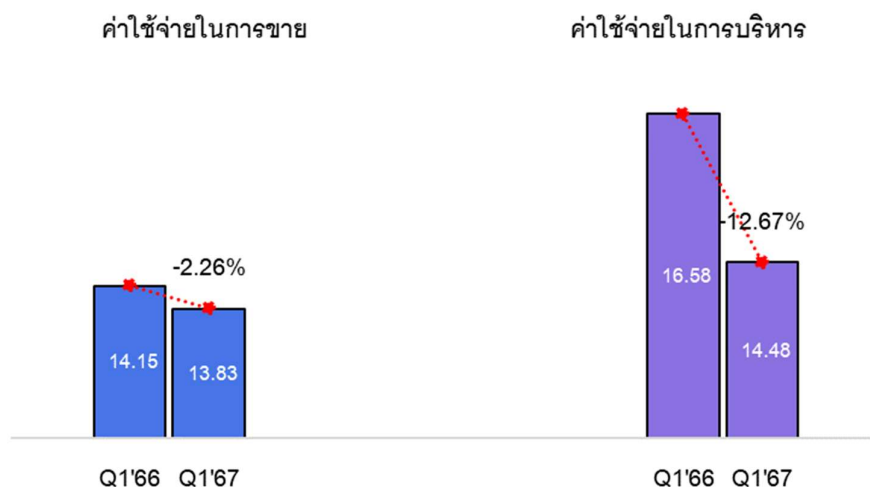
ต้นทุนขายในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลงจาก 133.94 ล้านบาท เป็น 119.76 ล้านบาท ลดลง 14.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.59 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายลดลงเป็นไปตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ในส่วนของต้นทุนขายต่อรายได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 77.83 เป็น ร้อยละ 79.98 สาเหตุจากการให้ส่วนลดส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อและในส่วนของโครงการคุณาลัย เดซี และโครงการนาวาร่า พระราม 2 ซึ่งมีสัดส่วนของการรับรู้รายได้ร้อยละ 76.61 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีการรับรู้รายได้ของกลุ่มแบบบ้านที่มีต้นทุนขายสูงกว่าค่าเฉลี่ยต้นทุนขายของแบบบ้านอื่นในโครงการ โดยแบบบ้านดังกล่าวมีจำนวนน้อยลง จึงคาดว่าต้นทุนขายต่อรายได้จะปรับตัวลดลงในไตรมาสถัดไปได้

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลงจาก 38.16 ล้านบาท เป็น 29.97 ล้านบาท ลดลง 8.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.46 โดยอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้มีการปรับลดลงจากปี 2566 ในขณะที่ช่วงที่เหลือของปี 2567 บริษัทฯ คาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเร่งตัวของยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการนาวาร่า รังสิต - คลอง 2 และโครงการ นาวาร่า พระราม 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัท

รายได้อื่น

รายได้อื่นในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลงจาก 0.88 ล้านบาท เป็น 0.86 ล้านบาท ลดลง 0.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.27 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ค่าใช้จ่ายในการขาย

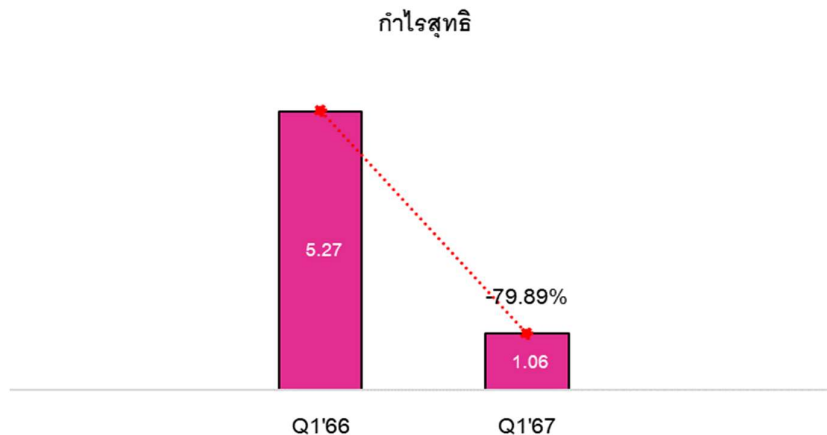
ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลงจาก 14.15 ล้านบาท เป็น 13.83 ล้านบาท ลดลง 0.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.26 โดยค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายจะแปรผันกับการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ดังนั้นรายได้จากการขายที่ลดลงจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการของกลุ่มบริษัท ทั้งในช่องทางออนไลน์และออฟไลน์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลงจาก 16.58 ล้านบาท เป็น 14.48 ล้านบาท ลดลง 2.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.67 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยสาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2567 ลดลงจาก 1.60 ล้านบาทเป็น 0.76 ล้านบาท ลดลง 0.84 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 52.50 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา



กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯสำหรับในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 5.27 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 79.89 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง โดยการที่ภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯคาดว่าจะได้รับผลเชิงบวกจากมาตรการดังกล่าว จึงคาดว่าแนวโน้มผลประกอบการของบริษัทฯจะปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่เหลือของปี 2567

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

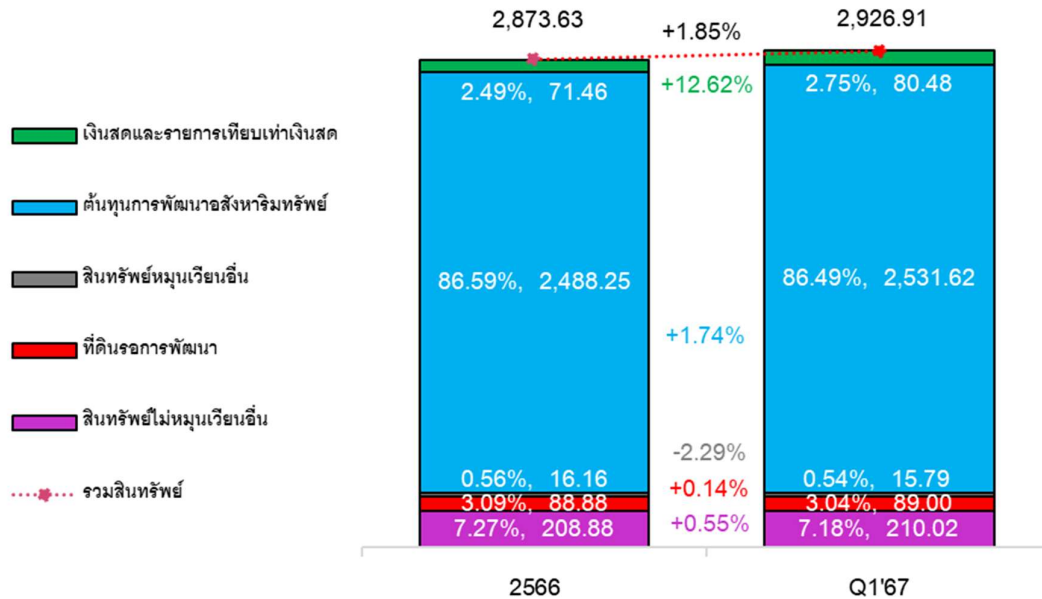
งบแสดงฐานะการเงิน	Q1'2567	2566	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,627.89	2,575.87	52.02	2.02%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	299.02	297.76	1.26	0.42%
รวมสินทรัพย์	2,926.91	2,873.63	53.28	1.85%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน	1,081.22	1,062.53	18.69	1.76%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,066.02	1,032.49	33.53	3.25%
รวมหนี้สิน	2,147.24	2,095.02	52.22	2.49%
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	374.56	374.56	-	0.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	223.88	223.88	-	0.00%
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	6.79	6.79	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	27.80	27.80	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	158.76	157.68	1.08	0.69%
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.54	1.56	(0.02)	-1.53%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	779.66	778.61	1.06	0.14%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,926.91	2,873.63	53.29	1.85%

KUNALAI

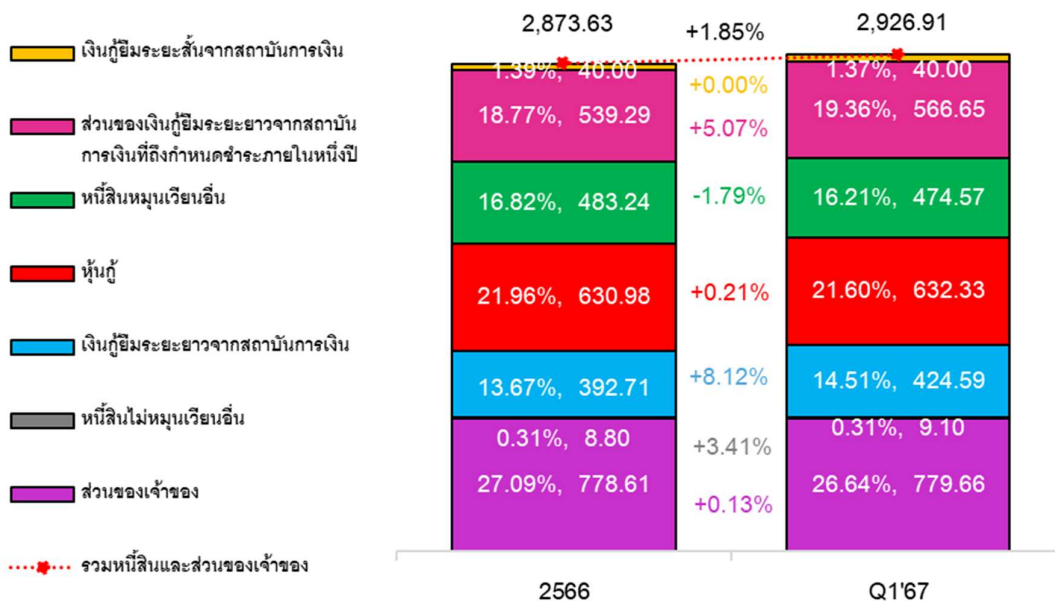
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

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 53.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.85 โดยเพิ่มขึ้นจาก 2,873.63 ล้านบาท เป็น 2,926.91 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจาก 71.46 ล้านบาท เป็น 80.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.62

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 2,488.25 ล้านบาท เป็น 2,531.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.74 เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาของบริษัท

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เพิ่มขึ้นจาก 88.88 ล้านบาท เป็น 89.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.14 เนื่องจากบริษัทฯ มีการโอนค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการซึ่งเดิมถูกบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินรอการพัฒนา

หนี้สิน

หนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก 2,095.02 ล้านบาท เป็น 2,147.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.49 เนื่องจากบริษัทฯ มีการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อโครงการ รวมถึงวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัท และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนจึงทำให้หนี้สินรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 778.61 ล้านบาท เป็น 779.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.13 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากกำไรสุทธิในไตรมาส 1 ปี 2567 ของบริษัทที่เพิ่มขึ้น



หรือ Add Line ID : @kun-insight

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

Kunalai.co.th

โทร. 02 834 4938-40 แฟกซ์ 02 834 4954