

KUNALAI

ที่ KUN 078/2566

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงาน (MD&A) ไตรมาส 2 ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

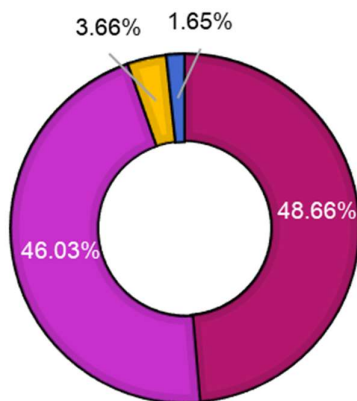
ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	Q2'2566		Q2'2565		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	224.41	100.00%	277.11	100.00%	(52.70)	-19.02%
ต้นทุนขาย	(164.75)	-73.41%	(197.51)	-71.27%	32.76	-16.59%
กำไรขั้นต้น	59.65	26.58%	79.60	28.73%	(19.95)	-25.06%
รายได้อื่น	0.86	0.38%	0.86	0.31%	-	0.00%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(16.86)	-7.51%	(17.87)	-6.45%	1.01	-5.65%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(16.34)	-7.28%	(15.58)	-5.62%	(0.76)	4.88%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.94)	-0.42%	(0.36)	-0.13%	(0.58)	161.11%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	26.37	11.75%	46.66	16.84%	(20.29)	-43.48%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(5.32)	-2.37%	(9.43)	-3.40%	4.11	-43.58%
กำไรสำหรับงวด	21.05	9.38%	37.23	13.44%	(16.18)	-43.46%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	20.99	9.35%	37.15	13.41%	(16.16)	-43.50%
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.06	0.03%	0.08	0.03%	(0.02)	-25.00%
	21.05	9.38%	37.23	13.44%	(16.18)	-43.46%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.03		0.05			

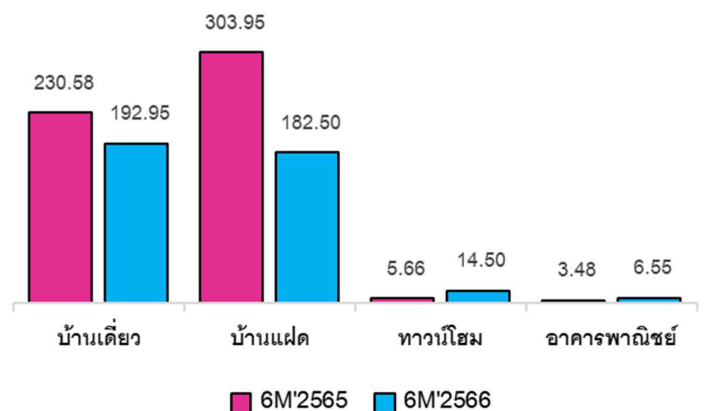
KUNALAI

งบกำไรขาดทุน (งวด 6 เดือน)	6M'2566		6M'2565		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	396.50	100.00%	543.67	100.00%	(147.17)	-27.07%
ต้นทุนขาย	(298.69)	-75.33%	(381.62)	-70.19%	82.93	-21.73%
กำไรขั้นต้น	97.81	24.67%	162.05	29.81%	(64.24)	-39.64%
รายได้อื่น	1.73	0.44%	1.82	0.33%	(0.09)	-4.95%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(31.01)	-7.82%	(35.83)	-6.59%	4.82	-13.45%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(32.92)	-8.30%	(31.49)	-5.79%	(1.43)	4.54%
ต้นทุนทางการเงิน	(2.54)	-0.64%	(1.44)	-0.26%	(1.10)	76.39%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	33.07	8.34%	95.10	17.49%	(62.03)	-65.23%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(6.75)	-1.70%	(19.20)	-3.53%	12.45	-64.84%
กำไรสำหรับงวด	26.32	6.64%	75.90	13.96%	(49.58)	-65.32%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	26.19	6.61%	75.78	13.94%	(49.59)	-65.44%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.13	0.03%	0.12	0.02%	0.01	8.33%
	26.32	6.64%	75.90	13.96%	(49.58)	-65.32%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.04		0.11			

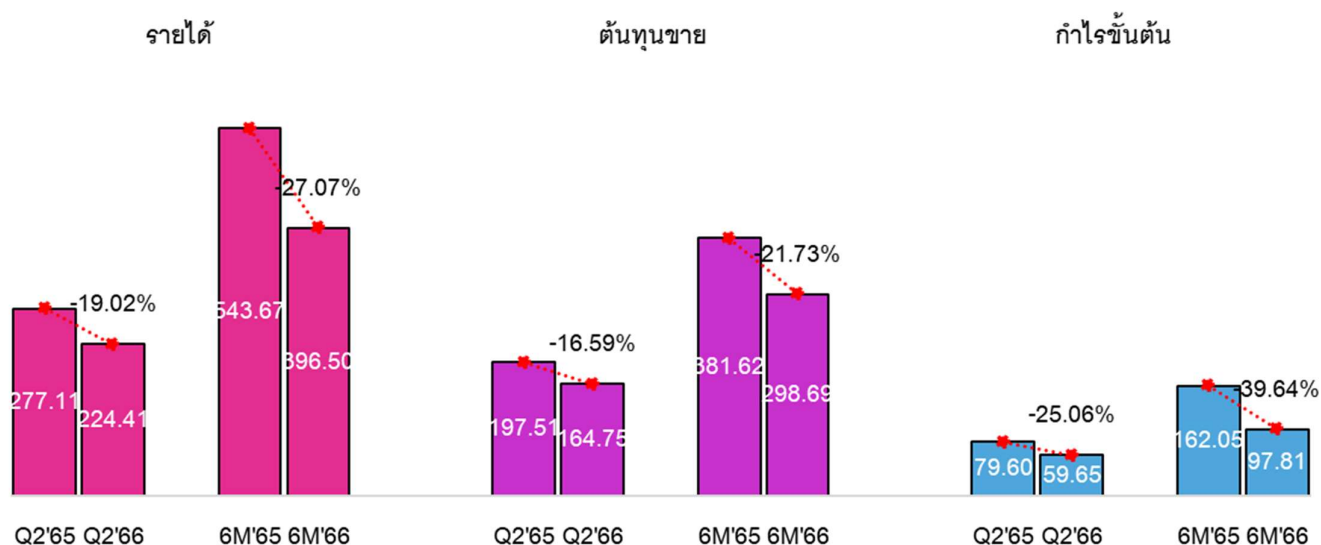
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



KUNALAI



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ลดลงจาก 277.11 ล้านบาท เป็น 224.41 ล้านบาท ลดลง 52.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.02 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากการชะลอตัวของยอดขาย ในขณะที่อัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัท คาดว่ายอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์จะปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 จากการคาดการณ์การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ทั้งจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น การบริโภคที่เพิ่มขึ้น และการลงทุนภาคเอกชน

สำหรับรายได้สะสม 6 เดือน บริษัทมีรายได้รวมลดลงจาก 543.67 ล้านบาท เป็น 396.50 ล้านบาท ลดลง 147.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.07 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายในไตรมาส 2 ลดลงจาก 197.51 ล้านบาท เป็น 164.75 ล้านบาท ลดลง 32.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.59 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายลดลงเป็นไปตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ในส่วนของต้นทุนขายต่อรายได้ในไตรมาส 2 ปรับตัวดีขึ้นกว่าไตรมาส 1 เป็นผลจากมีการรับรู้รายได้ในโครงการकुณาลัย นาวารำ พระราม 2 โดยโครงการकुณาลัย นาวารำ พระราม 2 มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าค่าเฉลี่ยของโครงการในกลุ่มบริษัทฯ

สำหรับต้นทุนขายสะสม 6 เดือน บริษัท มีต้นทุนขายลดลงจาก 381.62 ล้านบาท เป็น 298.69 ล้านบาท ลดลง 82.93 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.73 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

KUNALAI

กำไรขั้นต้น

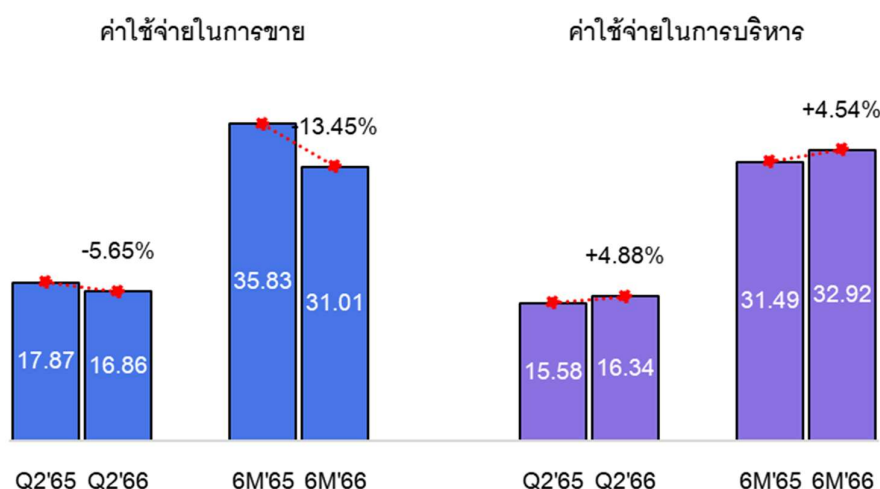
กำไรขั้นต้นในไตรมาส 2 ลดลงจาก 79.60 ล้านบาท เป็น 59.65 ล้านบาท ลดลง 19.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.06 โดยอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้ในไตรมาส 2 ปรับตัวดีขึ้น

สำหรับกำไรขั้นต้นสะสม 6 เดือน บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลงจาก 162.05 ล้านบาท เป็น 97.81 ล้านบาท ลดลง 64.24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.64 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

รายได้อื่น

รายได้อื่นในไตรมาส 2 เท่ากับ 0.86 ล้านบาท เท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรายได้อื่นสะสม 6 เดือน ลดลงจาก 1.82 ล้านบาท เป็น 1.73 ล้านบาท ลดลง 0.09 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.95 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา



ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 2 ลดลงจาก 17.87 ล้านบาท เป็น 16.86 ล้านบาท ลดลง 1.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.65 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายสะสม 6 เดือน ลดลงจาก 35.83 ล้านบาท เป็น 31.01 ล้านบาท ลดลง 4.82 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.45 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

KUNALAI

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจาก 15.58 ล้านบาท เป็น 16.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.88

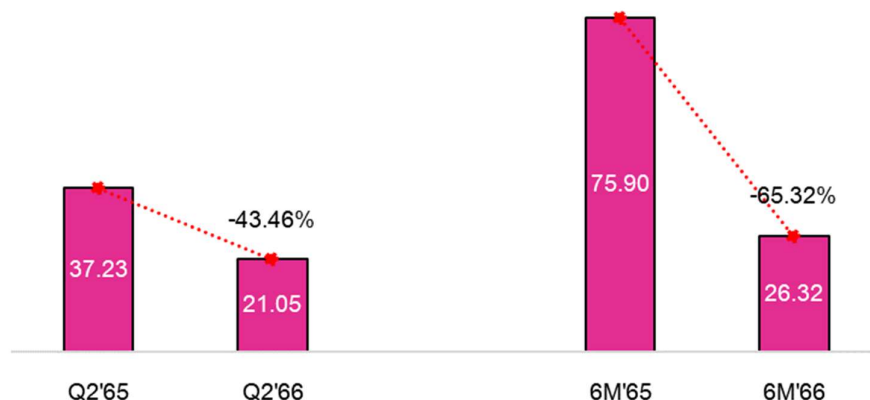
ค่าใช้จ่ายในการบริหารสะสม 6 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 31.49 ล้านบาท เป็น 32.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.54 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจาก 0.36 ล้านบาทเป็น 0.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 161.11 เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมบางส่วนไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนทางการเงินสะสม 6 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 1.44 ล้านบาท เป็น 2.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.39 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

กำไรสุทธิ



กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ได้กำไรสุทธิ 21.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 37.23 ล้านบาทของงวดเดียวกันของปีก่อน ลดลงร้อยละ 16.18

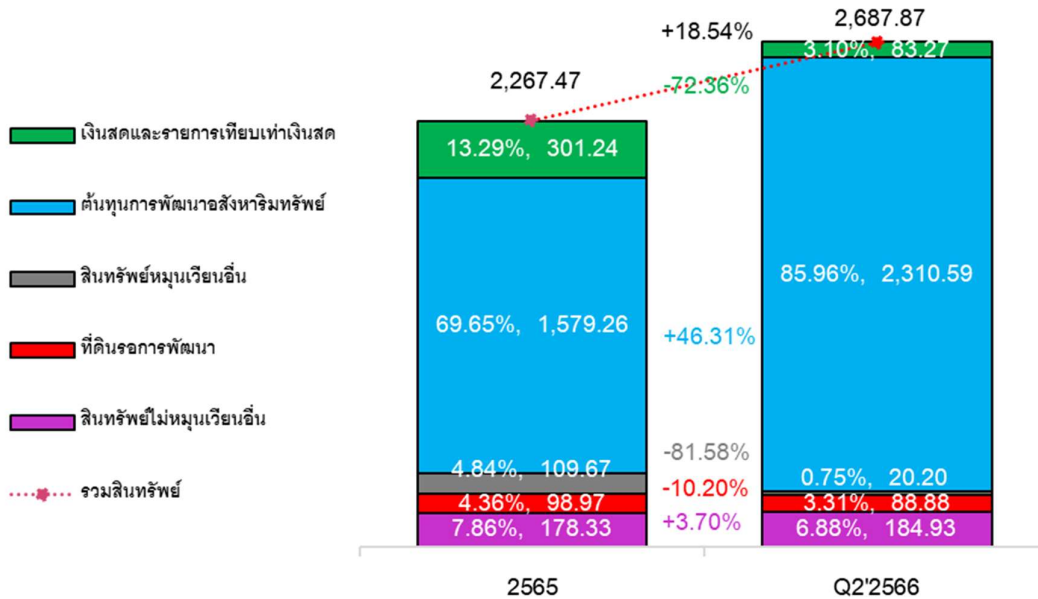
กำไรสุทธิสะสม 6 เดือน ลดลงจาก 75.90 ล้านบาท เป็น 26.32 ล้านบาท ลดลง 49.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 65.32 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

KUNALAI

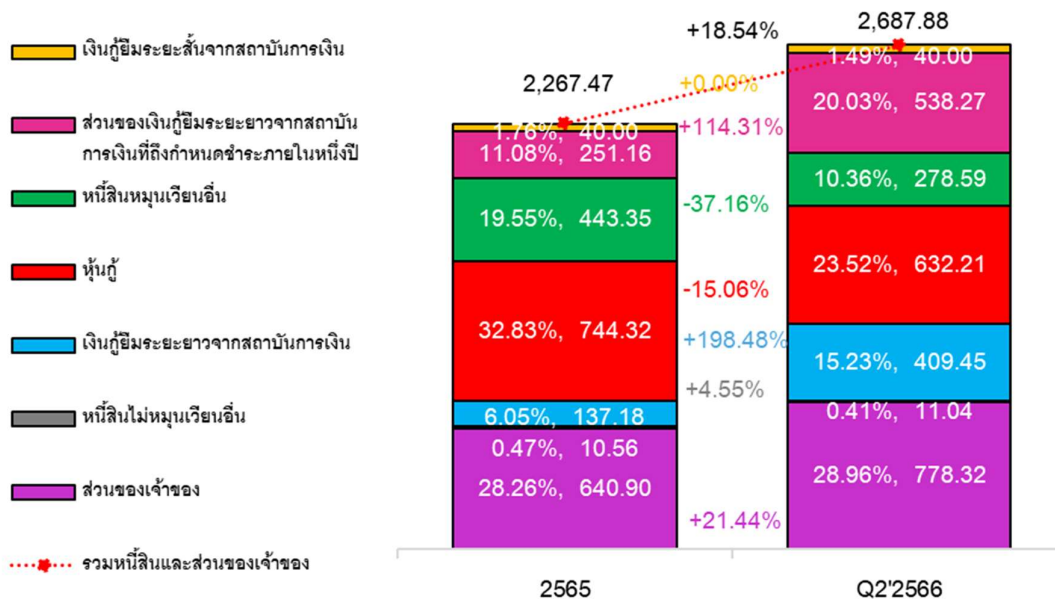
งบแสดงฐานะการเงิน	Q2'2566	2565	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,414.06	1,990.17	423.89	21.30%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	273.81	277.30	(3.49)	-1.26%
รวมสินทรัพย์	2,687.88	2,267.47	420.41	18.54%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน	856.86	734.51	122.35	16.66%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,052.70	892.06	160.64	18.01%
รวมหนี้สิน	1,909.56	1,626.57	282.99	17.40%
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%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	25.74	25.74	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	159.49	151.86	7.63	5.02%
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.53	1.40	0.13	9.29%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	778.32	640.90	137.42	21.44%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,687.88	2,267.47	420.41	18.54%

KUNALAI

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



KUNALAI

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 420.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.54 โดยเพิ่มขึ้นจาก 2,267.47 ล้านบาท เป็น 2,687.88 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 301.24 ล้านบาท เป็น 83.27 ล้านบาท ลดลง 217.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 72.36

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 1,579.26 ล้านบาท เป็น 2,310.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 731.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.31 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการकुณาลัย นาวาร่ารังสิต-คลอง 2 รวมถึงการนำที่ดินรอการพัฒนา มาพัฒนาโครงการใหม่สำหรับการเปิดโครงการในปี 2567

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ลดลงจาก 98.97 ล้านบาท เป็น 88.88 ล้านบาท ลดลง 10.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.20 เนื่องจากบริษัทฯ มีการโอนที่ดินโครงการकुณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ไปเป็นต้นทุนพัฒนอสังหาริมทรัพย์ และมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติมในโซนบางบัวทอง

หนี้สิน

หนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก 1,626.57 ล้านบาท เป็น 1,909.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 282.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.40 เนื่องจากบริษัทฯ มีการไถ่ถอนหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพมูลค่ารวม 270.00 ล้านบาท โดยมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจากสินเชื่อพัฒนาโครงการ สำหรับการดำเนินการพัฒนาโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

KUNALAI

ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของ เพิ่มขึ้นจาก 640.90 ล้านบาท เป็น 778.32 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 137.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.44 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 131.69 ล้านบาทในเดือนพฤษภาคม



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

หรือ Add Line ID : @kun-insight

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