

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ที่ KUN 059/2567

วันที่ 7 สิงหาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงาน (MD&A) ไตรมาส 2 ปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	Q2'2567		Q2'2566		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	142.55	100.00%	224.41	100.00%	(81.86)	-36.48%
ต้นทุนขาย	(105.85)	-74.25%	(164.75)	-73.41%	58.90	-35.75%
กำไรขั้นต้น	36.70	25.75%	59.65	26.58%	(22.95)	-38.47%
รายได้อื่น	0.63	0.44%	0.86	0.38%	(0.23)	-26.74%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(12.60)	-8.84%	(16.86)	-7.51%	4.26	-25.27%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(16.89)	-11.85%	(16.34)	-7.28%	(0.55)	3.37%
ต้นทุนทางการเงิน	(1.37)	-0.96%	(0.94)	-0.42%	(0.43)	45.74%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	6.47	4.54%	26.37	11.75%	(19.90)	-75.46%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.05)	-0.74%	(5.32)	-2.37%	4.27	-80.26%
กำไรสำหรับงวด	5.42	3.80%	21.05	9.38%	(15.63)	-74.25%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	5.43	3.81%	20.99	9.35%	(15.56)	-74.13%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.01)	-0.01%	0.06	0.03%	(0.07)	-116.67%
	5.42	3.80%	21.05	9.38%	(15.63)	-74.25%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	0.01		0.03			

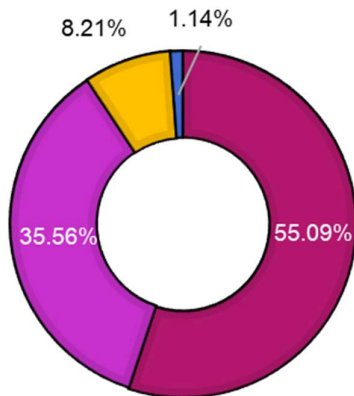
KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

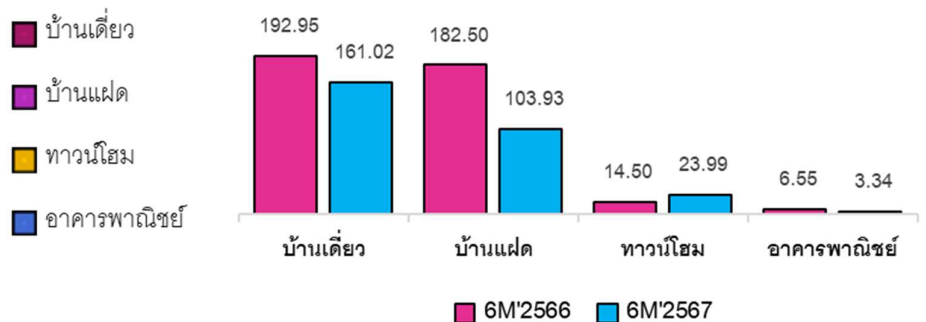
819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

งบกำไรขาดทุน (งวด 6 เดือน)	6M'2567		6M'2566		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	292.28	100.00%	396.50	100.00%	(104.22)	-26.28%
ต้นทุนขาย	(225.61)	-77.19%	(298.69)	-75.33%	73.08	-24.47%
กำไรขั้นต้น	66.67	22.81%	97.81	24.67%	(31.14)	-31.84%
รายได้อื่น	1.48	0.51%	1.73	0.44%	(0.25)	-14.45%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(26.44)	-9.05%	(31.01)	-7.82%	4.57	-14.74%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(31.37)	-10.73%	(32.92)	-8.30%	1.55	-4.71%
ต้นทุนทางการเงิน	(2.13)	-0.73%	(2.54)	-0.64%	0.41	-16.14%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	8.22	2.81%	33.07	8.34%	(24.85)	-75.14%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.75)	-0.60%	(6.75)	-1.70%	5.00	-74.07%
กำไรสำหรับงวด	6.47	2.21%	26.32	6.64%	(19.85)	-75.42%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	6.51	2.23%	26.19	6.61%	(19.68)	-75.14%
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.03)	-0.01%	0.13	0.03%	(0.16)	-123.08%
	6.48	2.22%	26.32	6.64%	(19.84)	-75.38%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.01		0.04			

ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



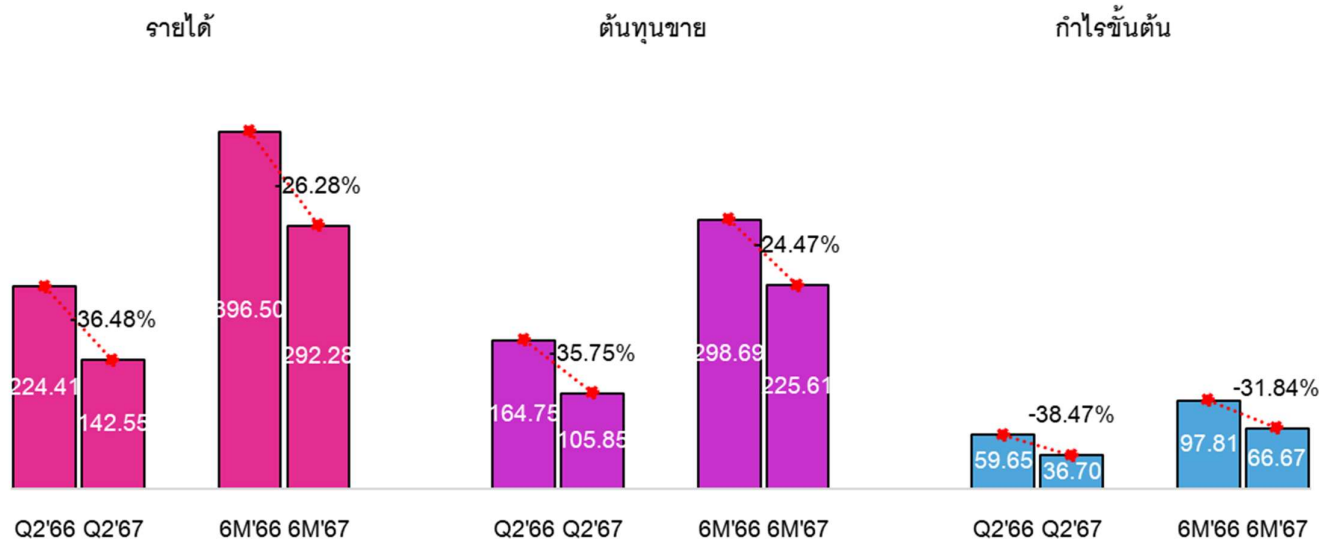
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



KUNALAI

บริษัท วิสลา คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ลดลงจาก 224.41 ล้านบาท เป็น 142.55 ล้านบาท ลดลง 81.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.48 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในประเทศไทยยังไม่ฟื้นตัว ทำให้ความต้องการบ้านลดลง ประกอบกับระดับหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูงถึง 90% ของ GDP และอัตราดอกเบี้ยนโยบายอยู่ในระดับคงที่ 2.50% จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับบ้านต่ำกว่า 5 ล้านบาท ที่มีอัตราปฏิเสธสินเชื่อในระดับที่สูง

สำหรับรายได้สะสม 6 เดือน บริษัทฯ มีรายได้รวมลดลงจาก 396.50 ล้านบาท เป็น 292.28 ล้านบาท ลดลง 104.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.28 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

แนวโน้มที่เหลือของปี 2567 บริษัทฯ เน้นการพัฒนาโครงการนาวาร่า พระราม 2 และโครงการนาวาร่า รังสิต-คลอง 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีระดับราคาขายเริ่มต้น 5 ล้านบาท โดยเน้นให้ 2 โครงการมีความพร้อมทั้งสินค้าและสภาพแวดล้อมของโครงการ เพิ่มการสื่อสารการตลาดของโครงการรวมถึงการจัดงานส่งเสริมการขาย นอกจากนี้บริษัทฯ คาดว่าจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเหลือ 0.01% จะช่วยกระตุ้นความต้องการซื้อบ้านมากขึ้นจากอายุมาตรการที่จะสิ้นสุดภายในปี 2567 นี้

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายในไตรมาส 2 ลดลงจาก 164.75 ล้านบาท เป็น 105.85 ล้านบาท ลดลง 58.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.75 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายลดลงเป็นไปตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ในส่วนของต้นทุนขายต่อรายได้ในไตรมาส 2 ปรับตัวดีขึ้นกว่าไตรมาส 1 แต่ยังคงลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

Kunlai.co.th

โทร. 02 834 4938-40 แฟกซ์ 02 834 4954

KUNALAI

บริษัท วิสสา คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สำหรับต้นทุนขายสะสม 6 เดือน บริษัท มีต้นทุนขายลดลงจาก 298.69 ล้านบาท เป็น 225.61 ล้านบาท ลดลง 73.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.47 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา โดยต้นทุนขายงวดสะสม 6 เดือน ปี 2567 ที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มาจากต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน ที่ยังคงอยู่ในระดับที่สูง โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคาขายเพิ่มได้ ประกอบกับมีการกระตุ้นยอดขายโดยการให้ส่วนลดราคาขายและให้ส่วนลดเสริมการขายเพิ่มขึ้นจึงส่งผลต่อกำไรสุทธิที่ลดลง

กำไรขั้นต้น

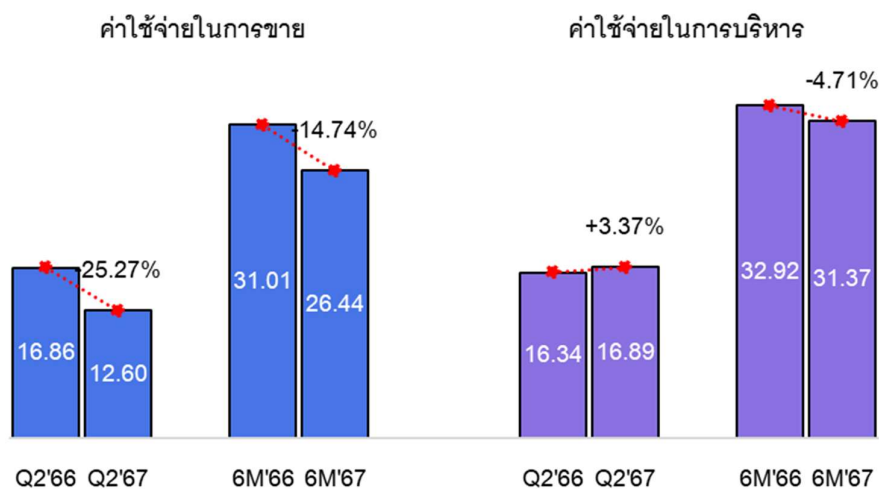
กำไรขั้นต้นในไตรมาส 2 ลดลงจาก 59.65 ล้านบาท เป็น 36.70 ล้านบาท ลดลง 22.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.47 โดยอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้ใกล้เคียงกับปี 2566 ในช่วงที่ช่วงที่เฉลี่ยของปี 2567 บริษัทฯ คาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเร่งตัวของยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการนาวาร่ำ รังสิต - คลอง 2 และโครงการ นาวาร่ำ พระราม 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัท

สำหรับกำไรขั้นต้นสะสม 6 เดือน บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นลดลงจาก 97.81 ล้านบาท เป็น 66.67 ล้านบาท ลดลง 31.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.84 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

รายได้อื่น

รายได้อื่นในไตรมาส 2 ลดลงจาก 0.86 ล้านบาท เป็น 0.63 ล้านบาท ลดลง 0.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.74 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรายได้อื่นสะสม 6 เดือน ลดลงจาก 1.73 ล้านบาท เป็น 1.48 ล้านบาท ลดลง 0.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.45 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา



KUNALAI

บริษัท วิสลา คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 2 ลดลงจาก 16.86 ล้านบาท เป็น 12.60 ล้านบาท ลดลง 4.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.27 และค่าใช้จ่ายในการขายสะสม 6 เดือน ลดลงจาก 31.01 ล้านบาท เป็น 26.44 ล้านบาท ลดลง 4.57 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.74 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา โดยค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายจะแปรผันกับการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ที่ลดลง รวมถึงการลดค่าธรรมเนียมโอนจากมาตรการรัฐบาล ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ปี 2567 สะสม 6 เดือน ปรับเพิ่มขึ้น 7% จากค่าใช้จ่ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ปี 2566 โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการทำสื่อทั้งประเภทออนไลน์และออฟไลน์

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจาก 16.34 ล้านบาท เป็น 16.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.37 โดยกลุ่มบริษัท ยังสามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

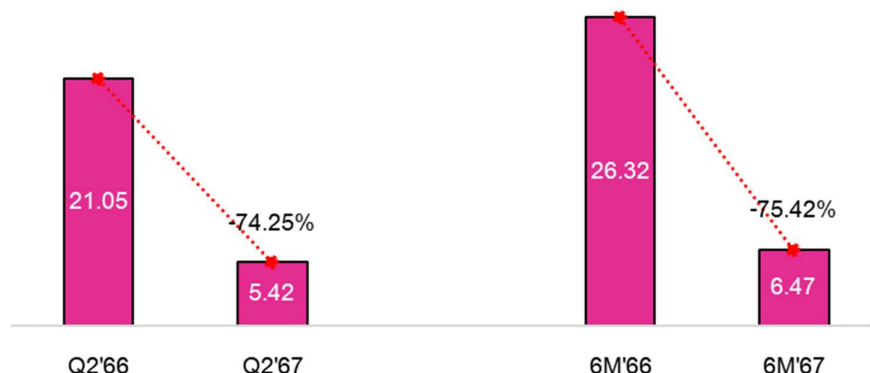
ค่าใช้จ่ายในการบริหารสะสม 6 เดือน ลดลงจาก 32.92 ล้านบาท เป็น 31.37 ล้านบาท ลดลง 1.55 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.71 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจาก 0.94 ล้านบาทเป็น 1.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.74 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงินสะสม 6 เดือน ลดลงจาก 2.54 ล้านบาท เป็น 2.13 ล้านบาท ลดลง 0.41 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.14 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

กำไรสุทธิ



KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 5.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 21.05 ล้านบาทของงวดเดียวกันของปีก่อน ลดลงร้อยละ 74.25 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับกำไรสุทธิสะสม 6 เดือน ลดจาก 26.32 ล้านบาท เป็น 6.47 ล้านบาท ลดลง 19.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 75.42 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

กำไรสุทธิที่ลดลง เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง รวมถึงต้นทุนขายที่อยู่ในระดับสูงทั้งต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคาขายเพิ่มได้ ประกอบกับมีการกระตุ้นยอดขายโดยการให้ส่วนลดราคาขายและการให้ส่วนลดส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นจึงส่งผลต่อกำไรสุทธิที่ลดลง

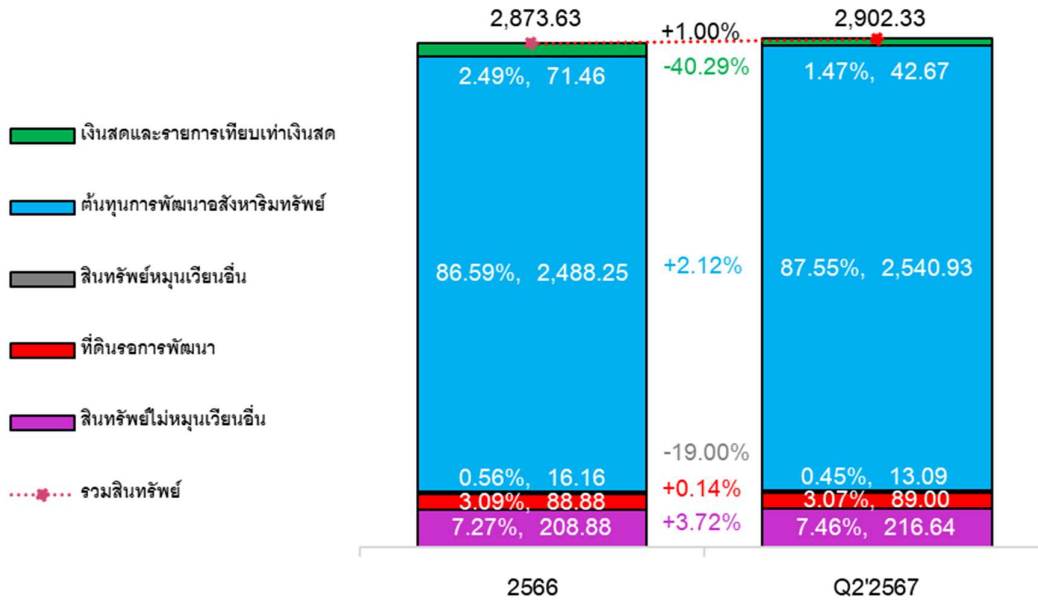
งบแสดงฐานะการเงิน	Q2'2567	2566	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,596.69	2,575.87	20.82	0.81%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	305.64	297.76	7.88	2.65%
รวมสินทรัพย์	2,902.33	2,873.63	28.70	1.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน	979.28	1,062.53	(83.25)	-7.84%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,137.98	1,032.49	105.49	10.22%
รวมหนี้สิน	2,117.25	2,095.02	22.23	1.06%
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	374.56	374.56	-	0.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	223.88	223.88	-	0.00%
ใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งหมดอายุ	6.79	6.79	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	27.80	27.80	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	164.19	157.68	6.51	4.13%
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.53	1.56	(0.03)	-1.92%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	785.08	778.61	6.47	0.83%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,902.33	2,873.63	28.70	1.00%

KUNALAI

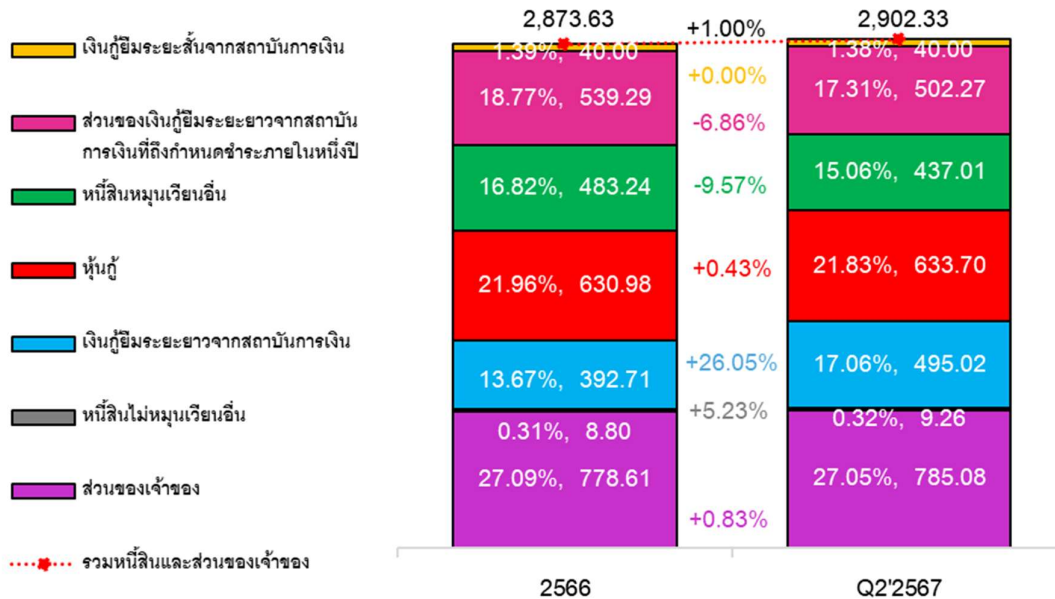
บริษัท วิสลา คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



KUNALAI

บริษัท วิสลา คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 28.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.00 โดยเพิ่มขึ้นจาก 2,873.63 ล้านบาท เป็น 2,902.33 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 71.46 ล้านบาท เป็น 42.67 ล้านบาท ลดลง 28.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.29

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 2,488.25 ล้านบาท เป็น 2,540.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 52.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.12 และเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นไตรมาส 1 จำนวน 9.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.37 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 2,117.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.06 เนื่องจากบริษัทฯ มีการเบิกใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นทั้งวงเงินสินเชื่อโครงการและวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน แม้ว่าเจ้าหนี้การค้าจะลดลงประมาณ 45.14 ล้านบาท

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของ เพิ่มขึ้นจาก 778.61 ล้านบาท เป็น 785.08 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 6.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.83 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากการกำไรสุทธิในช่วง 6 เดือนของบริษัทที่เพิ่มขึ้น



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

หรือ Add Line ID : @kun-insight

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

Kunalai.co.th

โทร. 02 834 4938-40 แฟกซ์ 02 834 4954