

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ที่ KUN 077/2567

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงาน (MD&A) ไตรมาส 3 ปี 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	Q3'2567		Q3'2566		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	183.77	100.00%	157.66	100.00%	26.11	16.56%
ต้นทุนขาย	(139.09)	-75.69%	(115.58)	-73.31%	(23.51)	20.34%
กำไรขั้นต้น	44.68	24.31%	42.08	26.69%	2.60	6.18%
รายได้อื่น	1.31	0.71%	0.81	0.51%	0.50	61.73%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(13.29)	-7.23%	(12.78)	-8.11%	(0.51)	3.99%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(17.71)	-9.64%	(15.04)	-9.54%	(2.67)	17.75%
ต้นทุนทางการเงิน	(3.05)	-1.66%	(0.24)	-0.15%	(2.81)	1170.83%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	11.94	6.50%	14.84	9.41%	(2.90)	-19.54%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2.44)	-1.33%	(3.00)	-1.90%	0.56	-18.67%
กำไรสำหรับงวด	9.49	5.16%	11.84	7.51%	(2.35)	-19.85%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	9.50	5.17%	11.80	7.48%	(2.30)	-19.49%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.01)	-0.01%	0.04	0.03%	(0.05)	-125.00%
	9.49	5.16%	11.84	7.51%	(2.35)	-19.85%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	0.01		0.02			

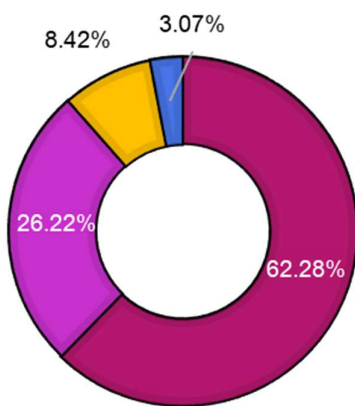
KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

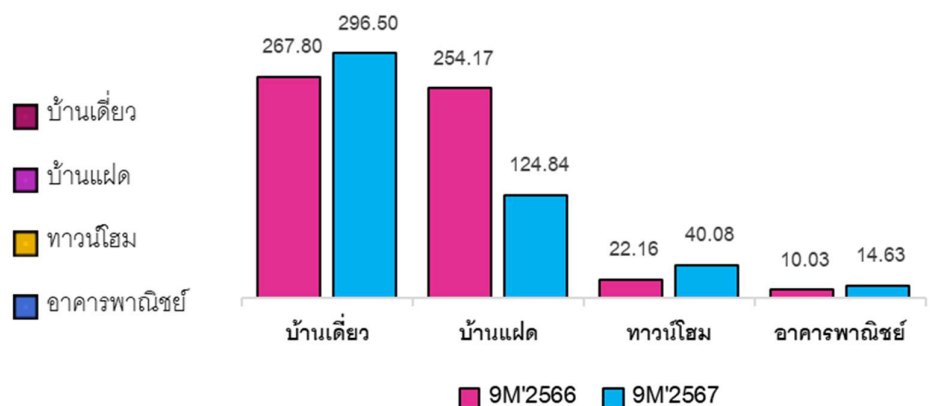
819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

งบกำไรขาดทุน (งวด 9 เดือน)	9M'2567		9M'2566		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	476.05	100.00%	554.16	100.00%	(78.11)	-14.10%
ต้นทุนขาย	(364.70)	-76.61%	(414.27)	-74.76%	49.57	-11.97%
กำไรขั้นต้น	111.35	23.39%	139.89	25.24%	(28.54)	-20.40%
รายได้อื่น	2.80	0.59%	2.55	0.46%	0.25	9.80%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(39.73)	-8.35%	(43.79)	-7.90%	4.06	-9.27%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(49.08)	-10.31%	(47.97)	-8.66%	(1.11)	2.31%
ต้นทุนทางการเงิน	(5.18)	-1.09%	(2.78)	-0.50%	(2.40)	86.33%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	20.16	4.23%	47.91	8.65%	(27.75)	-57.92%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4.19)	-0.88%	(9.75)	-1.76%	5.56	-57.03%
กำไรสำหรับงวด	15.97	3.35%	38.16	6.89%	(22.19)	-58.15%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	16.01	3.36%	37.99	6.86%	(21.98)	-57.86%
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.04)	-0.01%	0.17	0.03%	(0.21)	-123.53%
	15.97	3.35%	38.16	6.89%	(22.19)	-58.15%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.02		0.05			

ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



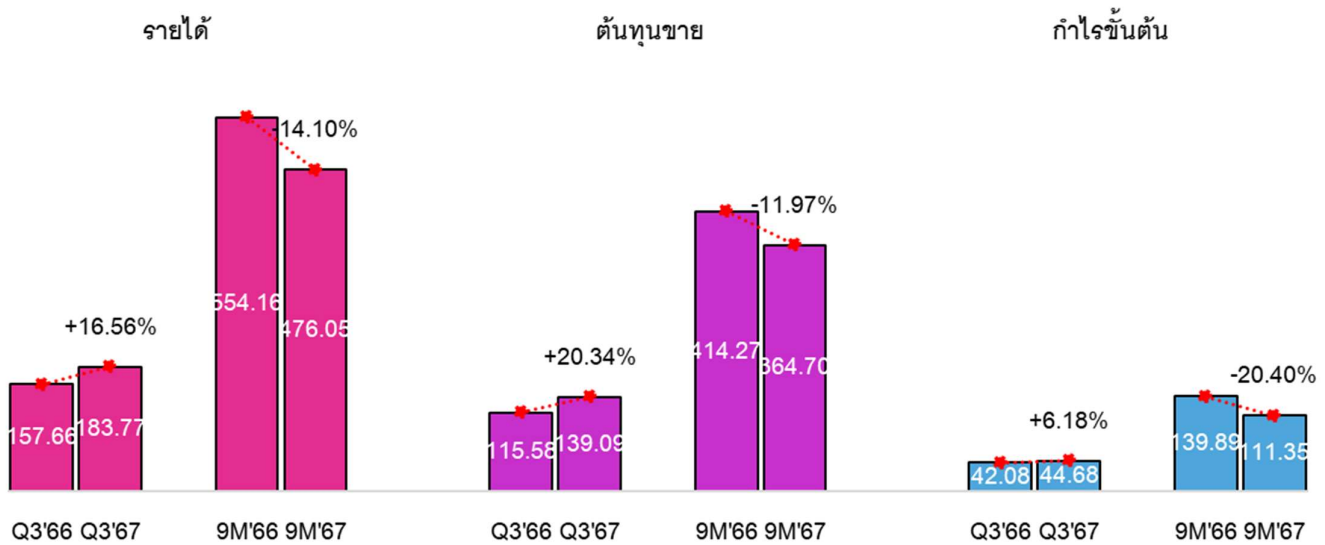
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 157.66 ล้านบาท เป็น 183.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.56 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เนื่องจากยอดขายโครงการในโครงการนาวาร่า พระราม 2 และนาวาร่า รังสิต-คลอง 2 เร่งตัวขึ้น โดยทั้ง 2 โครงการเป็นสินค้าในกลุ่มที่มีระดับราคาสูงกว่า 5 ล้านบาท ได้รับผลกระทบจากการปฏิเสธสินเชื่อค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับกลุ่มสินค้าที่มีระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท

สำหรับรายได้สะสม 9 เดือน บริษัทฯ มีรายได้รวมลดลงจาก 554.16 ล้านบาท เป็น 476.05 ล้านบาท ลดลง 78.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 14.10 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

แนวโน้มในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2567 บริษัทฯ ยังคงเน้นการพัฒนาโครงการนาวาร่า พระราม 2 และโครงการนาวาร่า รังสิต-คลอง 2 เป็นหลัก โดยปัจจุบันสินค้าและสภาพแวดล้อมของโครงการมีความพร้อมมากขึ้น โดยบริษัทฯ จะทำการเพิ่มการสื่อสารการตลาดของโครงการรวมถึงการจัดงานส่งเสริมการขาย นอกจากนี้บริษัทฯ คาดว่าจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนเหลือ 0.01% จะช่วยกระตุ้นความต้องการซื้อบ้านมากขึ้นจากอายุมาตรการที่จะสิ้นสุดภายในปี 2567 นี้

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 115.58 ล้านบาท เป็น 139.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 23.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.34 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเป็นไปตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในส่วนของต้นทุนขายต่อรายได้ในไตรมาส 3 ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 และยังสูงกว่าเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

KUNALAI

บริษัท วิสสา คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สำหรับต้นทุนขายสะสม 9 เดือน บริษัท มีต้นทุนขายลดลงจาก 414.27 ล้านบาท เป็น 364.70 ล้านบาท ลดลง 49.57 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.97 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา โดยต้นทุนขายงวดสะสม 9 เดือน ปี 2567 ที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มาจากต้นทุนทางการเงินที่ยังคงอยู่ในระดับที่สูง ประกอบกับการกระตุ้นยอดขายโดยการให้ส่วนลดราคาขายและให้ส่วนลดส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้นจึงส่งผลต่อสัดส่วนต้นทุนขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น

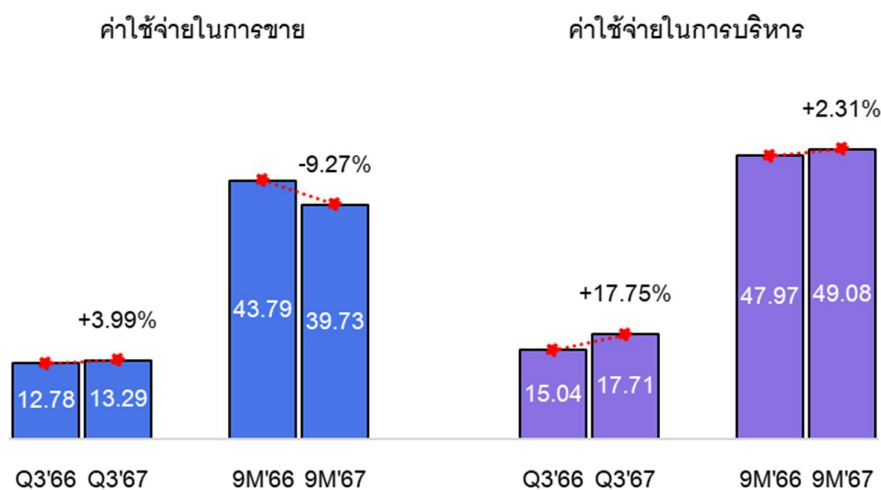
กำไรขั้นต้นในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 42.08 ล้านบาท เป็น 44.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.18 โดยอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้ใกล้เคียงกับปี 2566 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการนาวาร่า รังสิต – คลอง 2 และโครงการ นาวาร่า พระราม 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าค่าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัท และทั้ง 2 โครงการมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 และคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในไตรมาสต่อไปได้

สำหรับกำไรขั้นต้นสะสม 9 เดือน บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลงจาก 139.89 ล้านบาท เป็น 111.35 ล้านบาท ลดลง 28.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.40 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

รายได้อื่น

รายได้อื่นในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 0.81 ล้านบาท เป็น 1.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.73 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรายได้อื่นสะสม 9 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 2.55 ล้านบาท เป็น 2.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.80 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา



KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 12.78 ล้านบาท เป็น 13.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.99 และค่าใช้จ่ายในการขายสะสม 9 เดือน ลดลงจาก 43.79 ล้านบาท เป็น 39.73 ล้านบาท ลดลง 4.06 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.27 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา โดยค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายจะแปรผันกับการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ที่ลดลง รวมถึงการลดค่าธรรมเนียมโอนจากมาตรการรัฐบาล ทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 15.04 ล้านบาท เป็น 17.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.75 โดยกลุ่มบริษัท มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคโครงการเพิ่มเติมจากการประมาณการณของบริษัทฯ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีมูลค่า เท่ากับ 3.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ ดำเนินการเพื่อการส่งมอบนิติบุคคลโครงการจัดสรร 2 โครงการ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสะสม 9 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 47.97 ล้านบาท เป็น 49.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.31 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 0.24 ล้านบาทเป็น 3.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,170.83 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

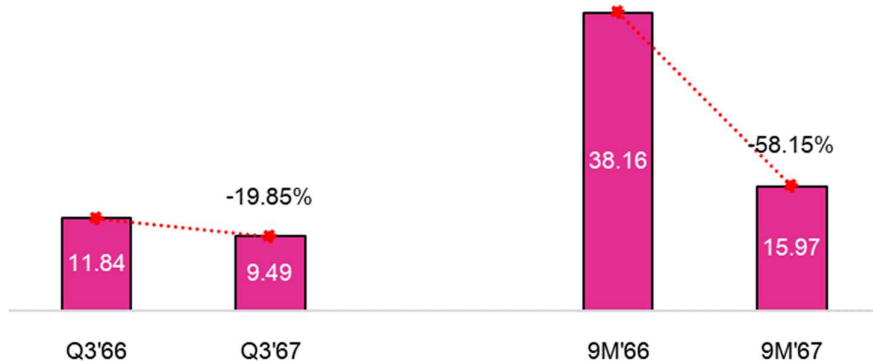
ต้นทุนทางการเงินสะสม 9 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 2.78 ล้านบาท เป็น 5.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 86.33 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

KUNALAI

บริษัท วิสลา คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

กำไรสุทธิ



กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 9.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 11.84 ล้านบาทของงวดเดียวกันของปีก่อน ลดลงร้อยละ 19.85 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

สำหรับกำไรสุทธิสะสม 9 เดือน ลดลงจาก 38.16 ล้านบาท เป็น 15.97 ล้านบาท ลดลง 22.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.15 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

กำไรสุทธิที่ลดลง เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง รวมถึงต้นทุนขายที่อยู่ในระดับสูงทั้งต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน และจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคาขายเพิ่มได้ ประกอบกับการกระตุ้นยอดขายโดยการให้ส่วนลดราคาขายและการให้ส่วนลดส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น ประกอบกับมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงสาธารณูปโภค ก่อนส่งมอบให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว จึงส่งผลต่อกำไรสุทธิที่ลดลง

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

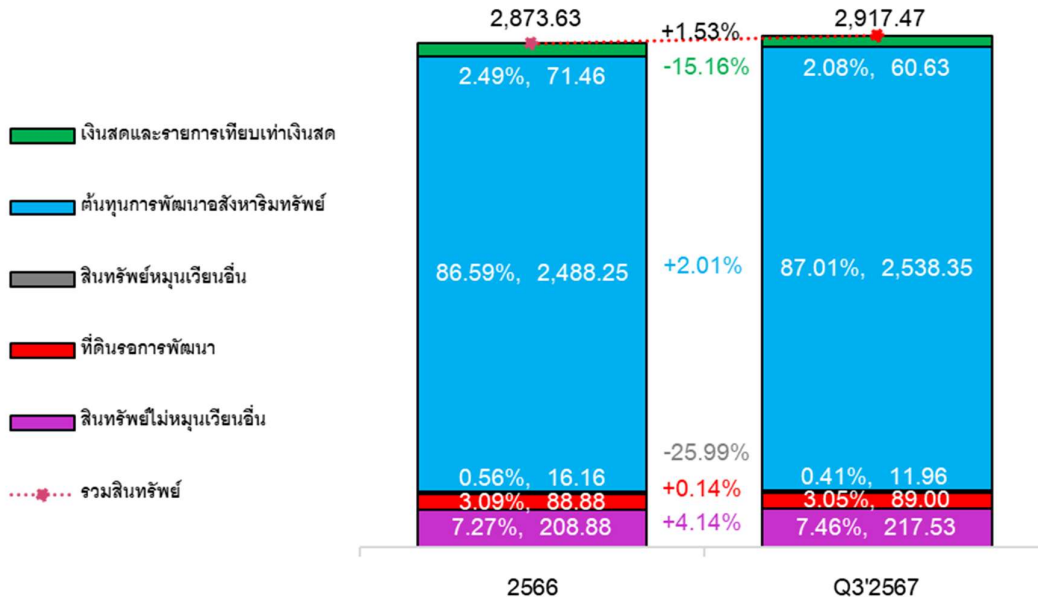
งบแสดงฐานะการเงิน	Q3'2567	2566	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,610.94	2,575.87	35.07	1.36%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	306.53	297.76	8.77	2.95%
รวมสินทรัพย์	2,917.47	2,873.63	43.84	1.53%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน	1,404.23	1,062.53	341.70	32.16%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	718.66	1,032.49	(313.83)	-30.40%
รวมหนี้สิน	2,122.89	2,095.02	27.87	1.33%
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	374.56	374.56	-	0.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	223.88	223.88	-	0.00%
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ	6.79	6.79	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	27.80	27.80	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	173.69	157.68	16.01	10.15%
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.52	1.56	(0.04)	-2.56%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	794.57	778.61	15.96	2.05%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,917.47	2,873.63	43.84	1.53%

KUNALAI

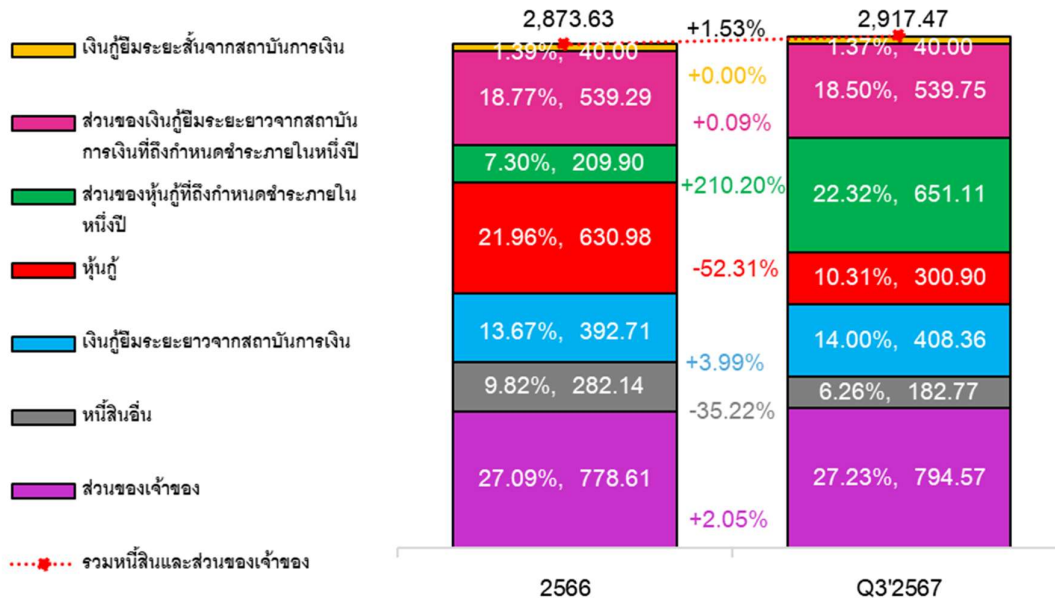
บริษัท วิสสา คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

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 43.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.53 โดยเพิ่มขึ้นจาก 2,873.63 ล้านบาท เป็น 2,917.47 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 71.46 ล้านบาท เป็น 60.63 ล้านบาท ลดลง 10.83 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.16

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 2,488.25 ล้านบาท เป็น 2,538.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.01 และลดลงจาก ณ สิ้นไตรมาส 2 จำนวน 2.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.10 เนื่องจากบริษัทฯ มีการชะลอการลงทุนสำหรับโครงการในโซนบางบัวทอง ในขณะที่มีการเร่งการก่อสร้างโครงการ นาวาร่า พระราม 2 และนาวาร่า รังสิต-คลอง 2 เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดของสถาบันการเงินค่อนข้างน้อย

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 2,122.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.33 เนื่องจากบริษัทฯ มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในเดือนสิงหาคม 2567 จำนวน 108.00 ล้านบาท เพื่อเตรียมชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤศจิกายน ประกอบกับมีการรับเงินมัดจำจากการขายที่ดิน จำนวน 20.00 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทมีการชำระคืนเจ้าหนี้การค้า และตัวแลกเงิน ในส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเล็กน้อย สอดคล้องกับต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่เพิ่มขึ้น

สำหรับแผนการชำระคืนหุ้นกู้ในเดือนพฤศจิกายน 2567 บริษัทฯ ได้เตรียมเงินไว้ครบถ้วนแล้ว และบริษัทฯ จะมีการเสนอขายหุ้นสามัญแบบเฉพาะเจาะจง (PP) ให้กับนักลงทุนที่สนใจลงทุน รวมถึงมีแผนการเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติม และอยู่ระหว่างการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินเพื่อเตรียมความพร้อมในการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2568

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของ เพิ่มขึ้นจาก 778.61 ล้านบาท เป็น 794.57 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 15.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.05 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากการกำไรสุทธิในช่วง 9 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