

KUN 019/2566

23 กุมภาพันธ์ 2566

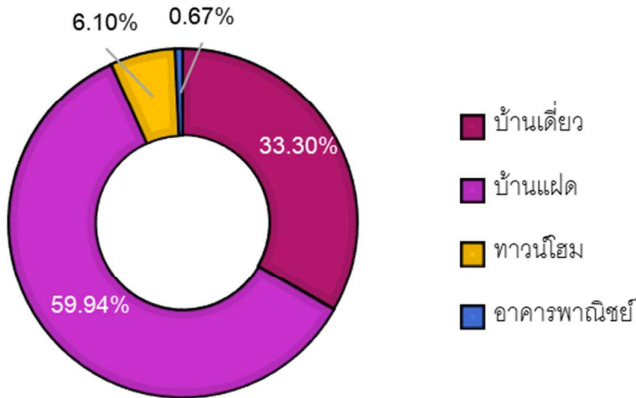
เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลง  
จากปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

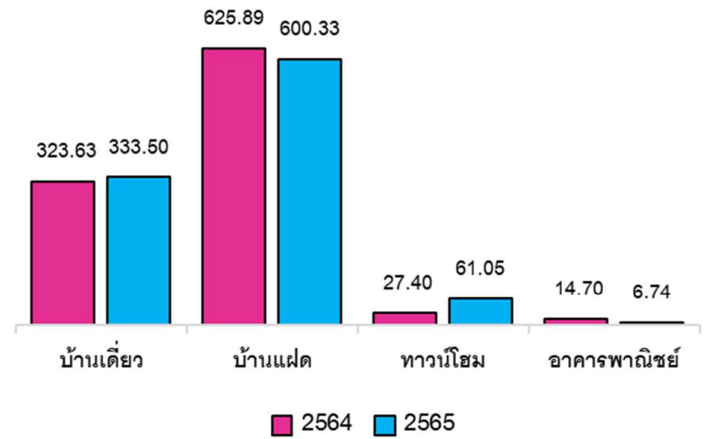
ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่  
31 ธันวาคม 2565 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (สำหรับปี)	2565		2564		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,001.62	100.00%	991.62	100.00%	10.01	1.01%
ต้นทุนขาย	(735.62)	-73.44%	(672.23)	-67.79%	(63.40)	9.43%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>266.00</b>	<b>26.56%</b>	<b>319.39</b>	<b>32.21%</b>	<b>(53.39)</b>	<b>-16.72%</b>
รายได้อื่น	3.56	0.36%	4.77	0.48%	(1.21)	-25.30%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(68.21)	-6.81%	(68.01)	-6.86%	(0.19)	0.29%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(62.86)	-6.28%	(60.76)	-6.13%	(2.10)	3.45%
ต้นทุนทางการเงิน	(4.86)	-0.49%	(0.19)	-0.02%	(4.67)	2507.86%
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>133.64</b>	<b>13.34%</b>	<b>195.20</b>	<b>19.69%</b>	<b>(61.56)</b>	<b>-31.54%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(27.01)	-2.70%	(39.46)	-3.98%	12.46	-31.57%
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>106.63</b>	<b>10.65%</b>	<b>155.74</b>	<b>15.71%</b>	<b>(49.11)</b>	<b>-31.53%</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	106.43	10.63%	154.80	15.61%	(48.37)	-31.25%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.20	0.02%	(0.05)	0.00%	0.25	-524.83%
	106.63	10.65%	154.75	15.61%	(48.12)	-31.10%
<b>กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท</b>	<b>0.16</b>		<b>0.23</b>			

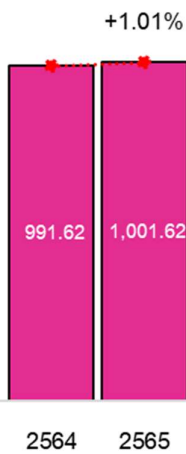
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



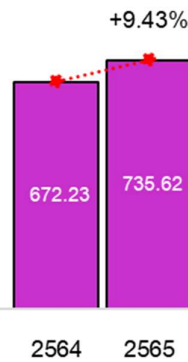
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



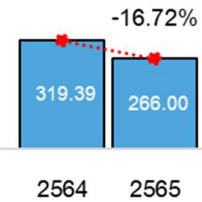
รายได้



ต้นทุนขาย



กำไรขั้นต้น



### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 เพิ่มขึ้นจาก 991.62 ล้านบาท เป็น 1,001.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.01 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยในปี 2565 บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการคุณาลัย พาร์โก้ และคุณาลัย เดซี่

### ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายในปี 2565 เพิ่มขึ้นจาก 672.23 ล้านบาท เป็น 735.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.43 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุจากที่ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเนื่องจากการปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นของราคาพลังงาน นอกจากนี้บริษัทมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการตามความต้องการตลาดที่

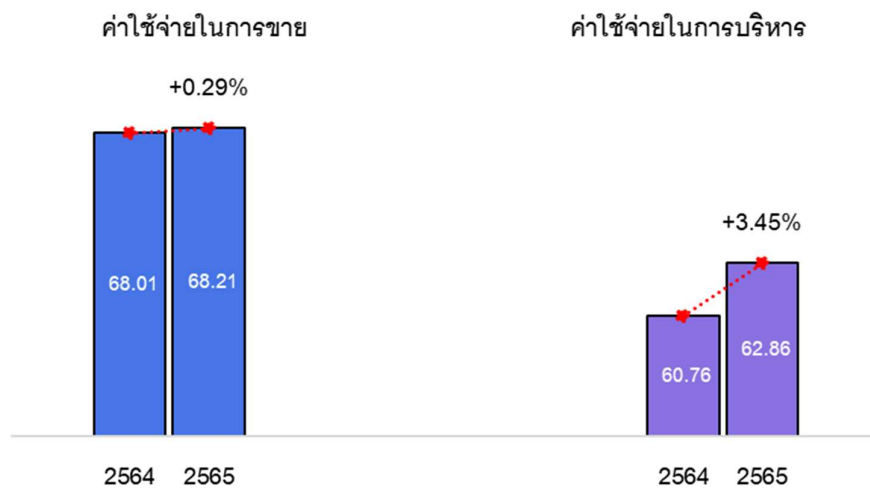
เปลี่ยนแปลงไป จำนวน 1 โครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนขายเปลี่ยนแปลง โดยบ้านในโครงการดังกล่าวได้โอนไปในช่วงครึ่งปี  
 หลังของปี 2565 ที่ผ่านมา

### กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในปี 2565 ลดลงจาก 319.39 ล้านบาท เป็น 266.00 ล้านบาท ลดลง 53.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ  
 16.72 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เพราะต้นทุนขายที่สูงขึ้นจากการปรับขึ้นของวัสดุก่อสร้างและจากการปรับรูปแบบ  
 โครงการ จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นต่ำลง

### รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2565 ลดลงจาก 4.77 ล้านบาท เป็น 3.56 ล้านบาท ลดลง 1.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ  
 25.30 เมื่อเทียบกับปี 2564 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน



### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2565 เพิ่มขึ้นจาก 68.01 ล้านบาท เป็น 68.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.20 ล้านบาท หรือ  
 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.29 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

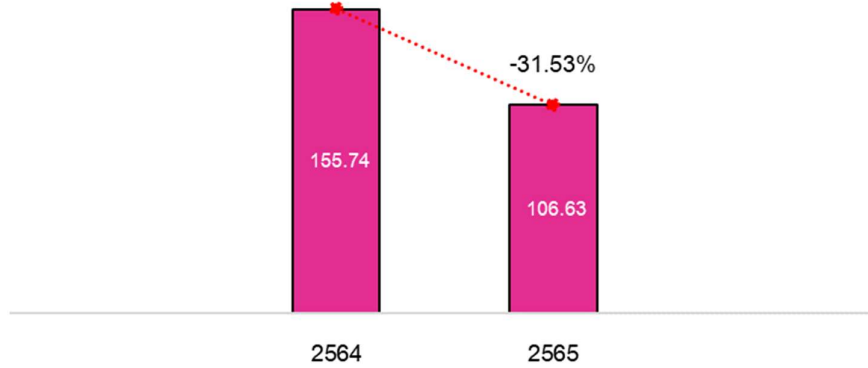
### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 เพิ่มขึ้นจาก 60.76 ล้านบาท เป็น 62.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.10 ล้านบาท หรือ  
 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.45 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัท มีการว่าจ้างที่ปรึกษาด้านแบรนด์ เพื่อยกระดับ  
 เครื่องหมายการค้า "KUNALAI"

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2565 เพิ่มขึ้นจาก 0.19 ล้านบาทเป็น 4.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2,507.86 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมบางส่วนไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### กำไรสุทธิ

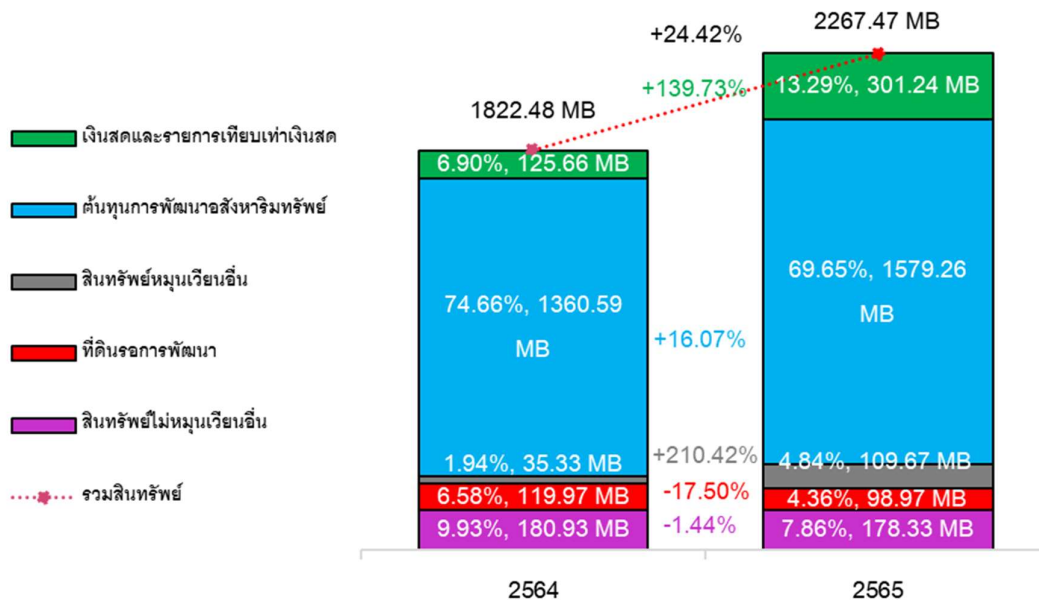


### กำไรสุทธิ

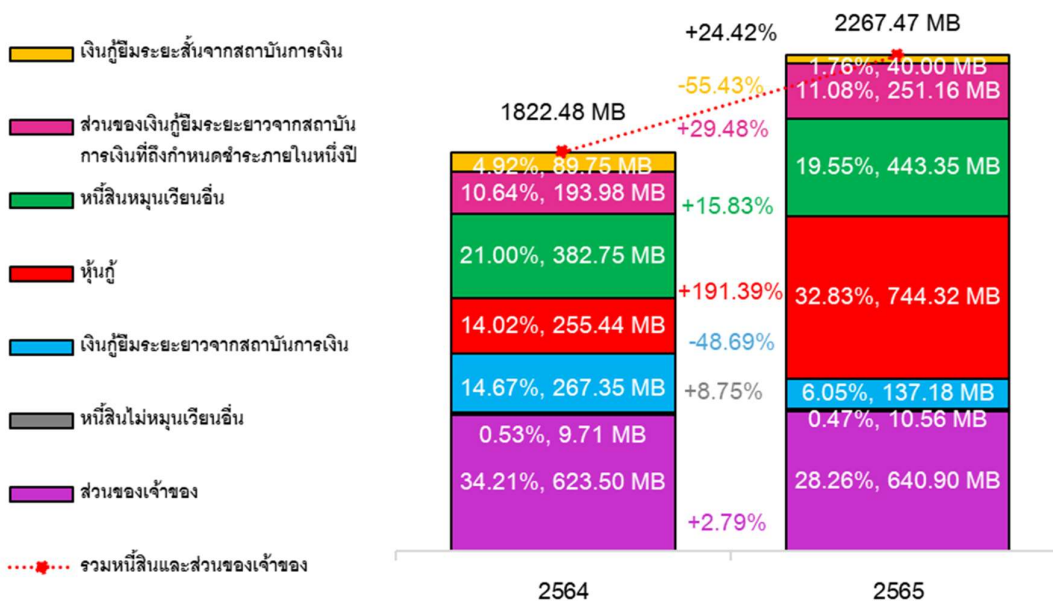
ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 ได้กำไรสุทธิ 106.63 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 155.74 ล้านบาทของปี 2564 หรือลดลงร้อยละ 31.53

งบแสดงฐานะการเงิน	2565	2564	เปลี่ยนแปลง	
<b>สินทรัพย์</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,990.17	1,521.58	468.59	30.80%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	277.30	300.89	(23.59)	-7.84%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,267.47</b>	<b>1,822.47</b>	<b>445.00</b>	<b>24.42%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
หนี้สินหมุนเวียน	734.51	666.47	68.04	10.21%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	892.06	532.50	359.56	67.52%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,626.57</b>	<b>1,198.97</b>	<b>427.60</b>	<b>35.66%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	343.20	(0.00)	0.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	123.55	123.55	(0.00)	0.00%
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	2.03	2.03	(0.00)	-0.08%
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	6.79	6.79	0.00	0.06%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	25.74	21.02	4.72	22.46%
ยังไม่ได้จัดสรร	151.86	139.38	12.48	8.96%
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	(13.67)	(13.67)	(0.00)	0.01%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.40	1.20	0.20	16.52%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>640.90</b>	<b>623.50</b>	<b>17.40</b>	<b>2.79%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,267.47</b>	<b>1,822.47</b>	<b>445.00</b>	<b>24.42%</b>

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



## งบแสดงฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 445.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.42 โดยเพิ่มขึ้นจาก 1,822.47 ล้านบาท เป็น 2,267.47 ล้านบาท

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจาก 125.66 ล้านบาท เป็น 301.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 175.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 139.73

### ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 1,360.59 ล้านบาท เป็น 1,579.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 218.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.07 เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ประกอบกับลงทุนเพิ่มในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อเตรียมส่งมอบบ้านให้ทันในปี 2565 - 2566

### ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ลดลงจาก 119.97 ล้านบาท เป็น 98.97 ล้านบาท ลดลง 21.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.50 เนื่องจากบริษัทฯ มีการโอนที่ดินบางส่วนไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### หนี้สิน

หนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก 1,198.97 ล้านบาท เป็น 1,626.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 427.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.66 เนื่องจากบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ในไตรมาส 2/2565 และไตรมาส 4/2565 เพื่อใช้ในการลงทุนสำหรับโครงการในอนาคต ในขณะที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 623.50 ล้านบาท เป็น 640.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.79 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2565 ของบริษัทที่เพิ่มขึ้น

ขอแสดงความนับถือ



นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

Or Add Line ID: @kun-insight

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