

KUN 045/2566

11 พฤษภาคม 2566

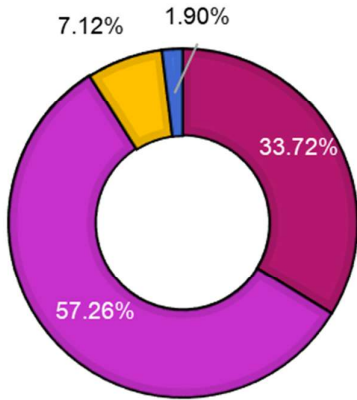
เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับงวด สิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2566 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

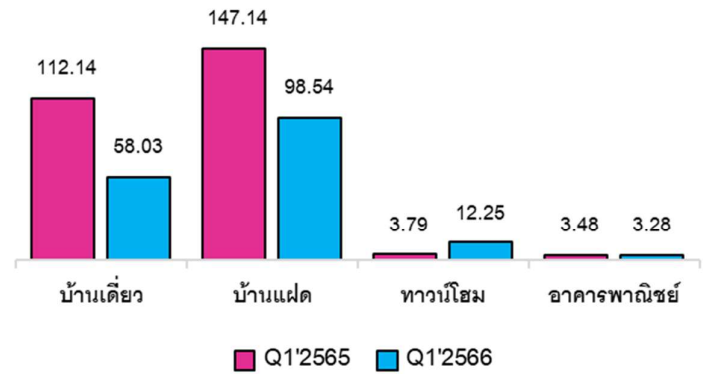
งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	3M'2566		3M'2565		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	172.09	100.00%	266.55	100.00%	(94.46)	-35.44%
ต้นทุนขาย	(133.94)	-77.83%	(184.10)	-69.07%	50.16	-27.25%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>38.16</b>	<b>22.17%</b>	<b>82.45</b>	<b>30.93%</b>	<b>(44.29)</b>	<b>-53.72%</b>
รายได้อื่น	0.88	0.51%	0.96	0.36%	(0.08)	-8.33%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(14.15)	-8.22%	(17.96)	-6.74%	3.81	-21.21%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(16.58)	-9.63%	(15.91)	-5.97%	(0.67)	4.21%
ต้นทุนทางการเงิน	(1.60)	-0.93%	(1.09)	-0.41%	(0.51)	46.79%
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>6.70</b>	<b>3.89%</b>	<b>48.45</b>	<b>18.18%</b>	<b>(41.75)</b>	<b>-86.17%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.43)	-0.83%	(9.78)	-3.67%	8.35	-85.38%
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>5.27</b>	<b>3.06%</b>	<b>38.67</b>	<b>14.51%</b>	<b>(33.40)</b>	<b>-86.37%</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	5.20	3.02%	38.63	14.49%	(33.43)	-86.54%
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.07	0.04%	0.04	0.02%	0.03	75.00%
	5.27	3.06%	38.67	14.51%	(33.40)	-86.37%
<b>กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท</b>	<b>0.01</b>		<b>0.06</b>			

ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)

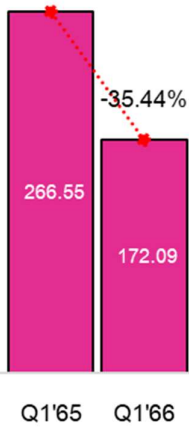


- บ้านเดี่ยว
- บ้านแฝด
- ทาวน์โฮม
- อาคารพาณิชย์

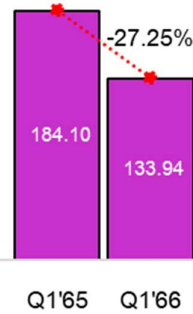
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



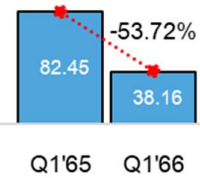
รายได้



ต้นทุนขาย



กำไรขั้นต้น



**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์**

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจาก 266.55 ล้านบาท เป็น 172.09 ล้านบาท ลดลง 94.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.44 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากปี 2565 ที่ผ่านมารัฐบาลออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนอง รวมถึงธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการผ่อนคลายเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ซึ่งทำให้ลูกค้าตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 เป็นจำนวนมาก จึงทำให้ปริมาณความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 ลดลง ส่งผลต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทลดลง

### ต้นทุนขาย

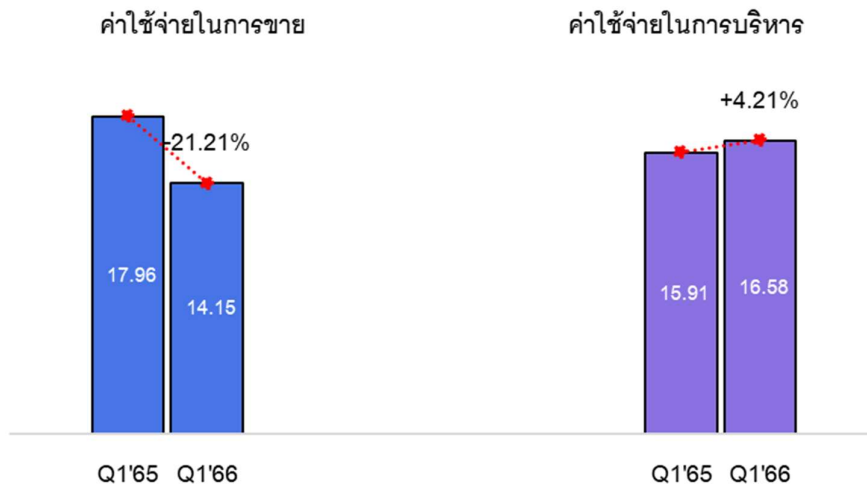
ต้นทุนขายใน Q1'2566 ลดลงจาก 184.10 ล้านบาท เป็น 133.94 ล้านบาท ลดลง 50.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.25 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ปรับสูงขึ้น จากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นในปี 2565 ที่ผ่านมา

### กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นใน Q1'2566 ลดลงจาก 82.45 ล้านบาท เป็น 38.16 ล้านบาท ลดลง 44.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 53.72 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เพราะต้นทุนขายที่สูงขึ้นจากการปรับขึ้นของวัสดุก่อสร้าง จึงทำให้อัตราส่วนกำไรขั้นต้นต่ำลง

### รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี Q1'2566 ลดลงจาก 0.96 ล้านบาท เป็น 0.88 ล้านบาท ลดลง 0.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.33 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายใน Q1'2566 ลดลงจาก 17.96 ล้านบาท เป็น 14.15 ล้านบาท ลดลง 3.81 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุมาจากการค่าใช้จ่ายในการขายที่แปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปรับลดลงตามรายได้ที่ลดลง

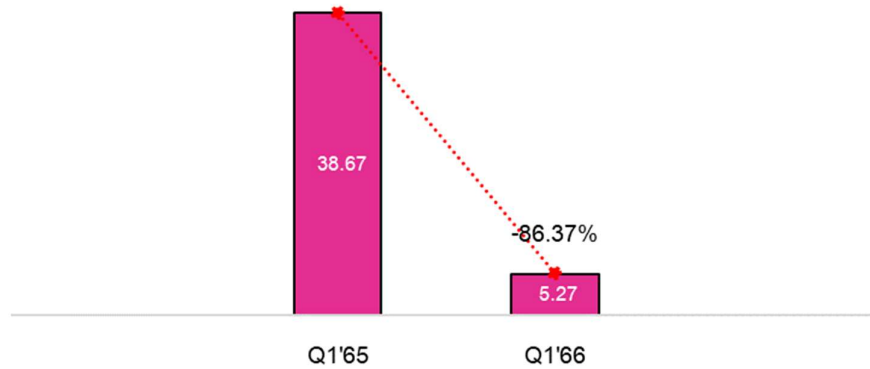
### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารใน Q1'2566 เพิ่มขึ้นจาก 15.91 ล้านบาท เป็น 16.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินใน Q1'2566 เพิ่มขึ้นจาก 1.09 ล้านบาทเป็น 1.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.79 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมบางส่วนไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### กำไรสุทธิ

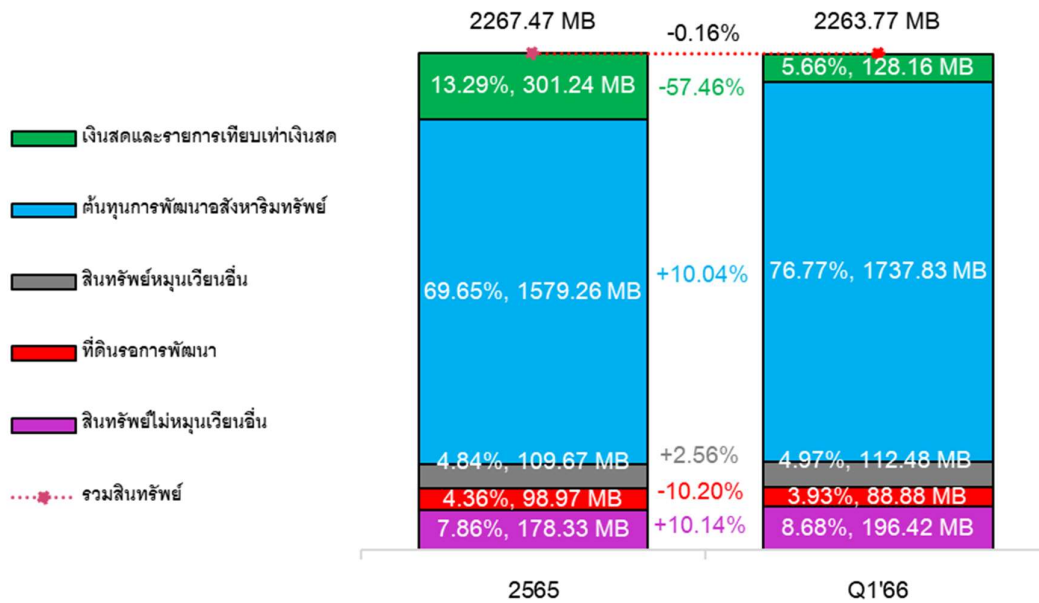


### กำไรสุทธิ

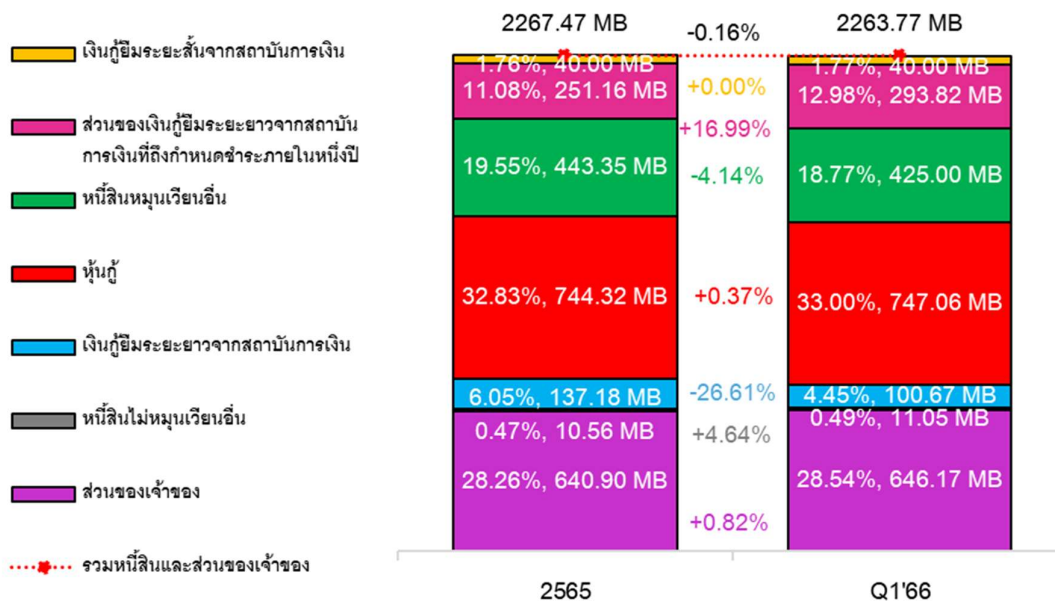
ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับ Q1'2566 มีกำไรสุทธิ 5.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 38.67 ล้านบาทของ Q1'2565 บริษัทฯมีกำไรลดลงร้อยละ 86.37 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ประกอบกับต้นทุนขายที่ปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีการนำวัสดุทดแทนเข้ามาใช้ รวมถึงการปรับรูปแบบโครงการให้เหมาะสมเพื่อปรับต้นทุนขายให้เหมาะสมมากขึ้น

งบแสดงฐานะการเงิน	Q1'2566	2565	เปลี่ยนแปลง	
<b>สินทรัพย์</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,978.47	1,990.17	(11.69)	-0.59%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	285.30	277.30	7.99	2.88%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,263.77</b>	<b>2,267.47</b>	<b>(3.70)</b>	<b>-0.16%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
หนี้สินหมุนเวียน	758.82	734.51	24.31	3.31%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	858.78	892.06	(33.28)	-3.73%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,617.60</b>	<b>1,626.57</b>	<b>(8.97)</b>	<b>-0.55%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	343.20	-	0.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	123.55	123.55	-	0.00%
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	2.03	2.03	-	0.00%
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	6.79	6.79	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	25.74	25.74	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	157.06	151.86	5.20	3.43%
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.46	1.40	0.07	4.74%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>646.17</b>	<b>640.90</b>	<b>5.27</b>	<b>0.82%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,263.77</b>	<b>2,267.47</b>	<b>(3.70)</b>	<b>-0.16%</b>

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



## งบแสดงฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมลดลง 3.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.16 โดยลดลงจาก 2,267.47 ล้านบาท เป็น 2,263.77 ล้านบาท

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 301.24 ล้านบาท เป็น 128.16 ล้านบาท ลดลง 173.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 57.46

### ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 1,579.26 ล้านบาท เป็น 1,737.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 158.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.04 เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนซื้อที่ดินโครงการคุณาลัย นาวารำ พระราม 2 เพิ่มเติมและเริ่มพัฒนาโครงการคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์

### ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ลดลงจาก 98.97 ล้านบาท เป็น 88.88 ล้านบาท ลดลง 10.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.20 เนื่องจากบริษัทฯ มีการโอนที่ดินโครงการคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ไปเป็นต้นทุนพัฒนอสังหาริมทรัพย์ และมีการรับโอนที่ดินเพิ่มเติมในโซนบางบัวทอง

### หนี้สิน

หนี้สินรวม ลดลงจาก 1,626.57 ล้านบาท เป็น 1,617.60 ล้านบาท ลดลง 8.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.55 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในขณะที่ยังมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อ

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 640.90 ล้านบาท เป็น 646.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.82 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากกำไรสุทธิใน Q1'2566 ของบริษัทที่เพิ่มขึ้น

ขอแสดงความนับถือ



นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

Or Add Line ID: @kun-insight

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