

ที่ KUN 105/2566

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงาน (MD&A) ไตรมาส 3 ปี 2566

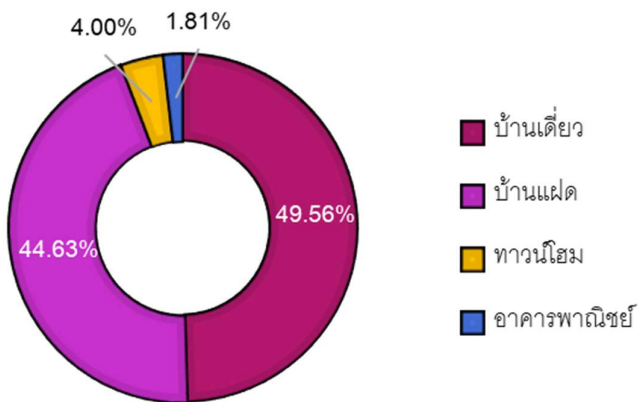
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

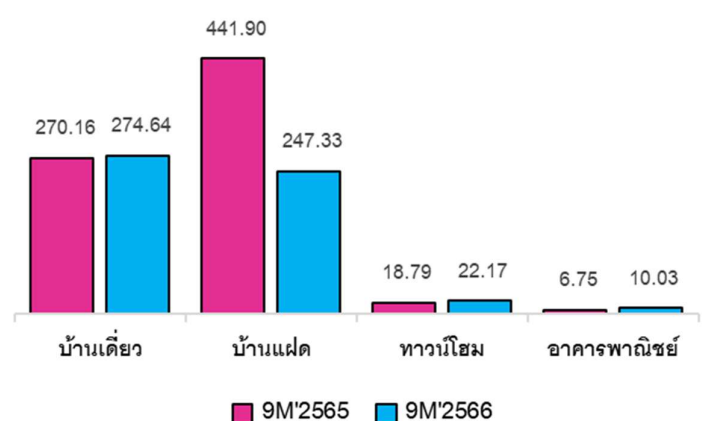
งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	Q3'2566		Q3'2565		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	157.66	100.00%	193.93	100.00%	(36.27)	-18.70%
ต้นทุนขาย	(115.58)	-73.31%	(146.35)	-75.47%	30.77	-21.02%
กำไรขั้นต้น	42.08	26.69%	47.58	24.53%	(5.50)	-11.56%
รายได้อื่น	0.81	0.51%	0.83	0.43%	(0.02)	-2.41%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(12.78)	-8.11%	(14.17)	-7.31%	1.39	-9.81%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(15.04)	-9.54%	(13.97)	-7.20%	(1.07)	7.66%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.24)	-0.15%	(0.03)	-0.02%	(0.21)	700.00%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	14.84	9.41%	20.23	10.43%	(5.39)	-26.64%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3.00)	-1.90%	(4.12)	-2.12%	1.12	-27.18%
กำไรสำหรับงวด	11.84	7.51%	16.11	8.31%	(4.27)	-26.51%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	11.80	7.48%	16.08	8.29%	(4.28)	-26.62%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.04	0.03%	0.03	0.02%	0.01	33.33%
	11.84	7.51%	16.11	8.31%	(4.27)	-26.51%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.02		0.02			

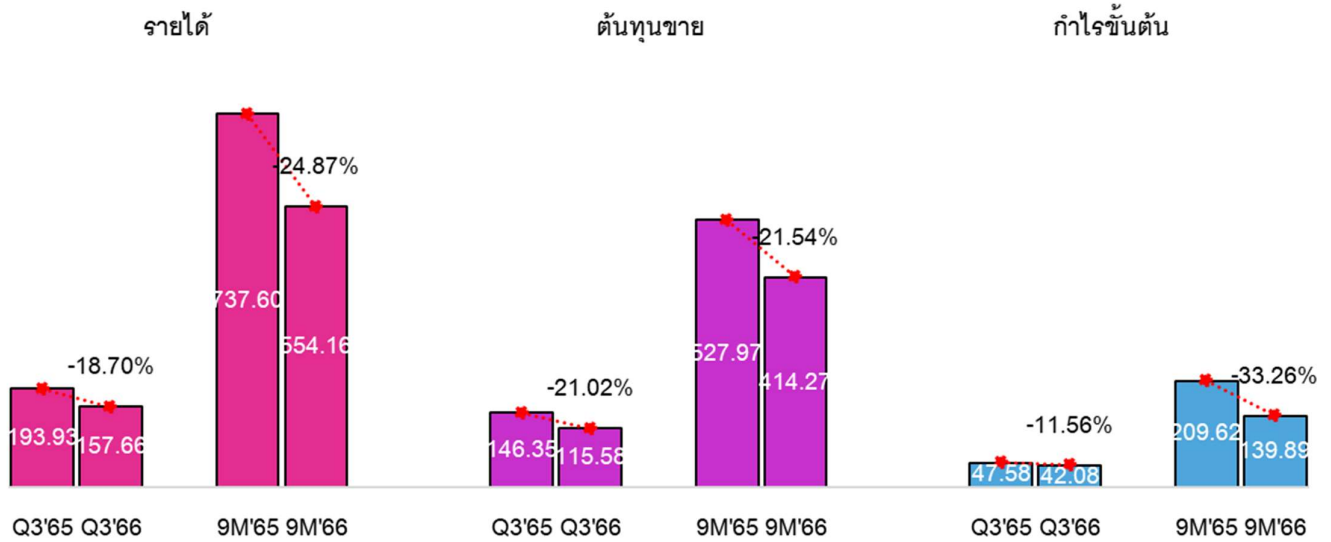
งบกำไรขาดทุน (งวด 9 เดือน)	9M'2566		9M'2565		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	554.16	100.00%	737.60	100.00%	(183.44)	-24.87%
ต้นทุนขาย	(414.27)	-74.76%	(527.97)	-71.58%	113.70	-21.54%
กำไรขั้นต้น	139.89	25.24%	209.62	28.42%	(69.73)	-33.26%
รายได้อื่น	2.55	0.46%	2.64	0.36%	(0.09)	-3.41%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(43.79)	-7.90%	(50.00)	-6.78%	6.21	-12.42%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(47.97)	-8.66%	(45.46)	-6.16%	(2.51)	5.52%
ต้นทุนทางการเงิน	(2.78)	-0.50%	(1.48)	-0.20%	(1.30)	87.84%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	47.91	8.65%	115.33	15.64%	(67.42)	-58.46%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(9.75)	-1.76%	(23.32)	-3.16%	13.57	-58.19%
กำไรสำหรับงวด	38.16	6.89%	92.01	12.47%	(53.85)	-58.53%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	37.99	6.86%	91.86	12.45%	(53.87)	-58.64%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.17	0.03%	0.14	0.02%	0.03	21.43%
	38.16	6.89%	92.01	12.47%	(53.85)	-58.53%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.05		0.13			

ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)





รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ลดลงจาก 193.93 ล้านบาท เป็น 157.66 ล้านบาท ลดลง 36.27 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.70 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ชะลอทั้งด้านการส่งออกของไทยปรับตัวลดลง และการท่องเที่ยวที่ยังไม่ฟื้นตัวตามการประมาณการณ์ นอกจากนี้การปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ณ กันยายน 2566 อยู่ที่ 2.5% ต่อปี ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเคหะ และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเคหะปรับตัวเพิ่มขึ้น

สำหรับรายได้สะสม 9 เดือน บริษัทมีรายได้รวมลดลงจาก 737.60 ล้านบาท เป็น 554.16 ล้านบาท ลดลง 183.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.87 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายในไตรมาส 3 ลดลงจาก 146.35 ล้านบาท เป็น 115.58 ล้านบาท ลดลง 30.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.02 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายลดลงเป็นไปตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ในส่วนของต้นทุนขายต่อรายได้ในไตรมาส 3 ใกล้เคียงกับไตรมาส 2 ที่ผ่านมา

สำหรับต้นทุนขายสะสม 9 เดือน บริษัท มีต้นทุนขายลดลงจาก 527.97 ล้านบาท เป็น 414.27 ล้านบาท ลดลง 113.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.54 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา แต่อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ ณ ไตรมาส 3 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 71.58% เป็น 74.76% สาเหตุจากบ้านที่โอนขายในปี 2566 เริ่มสร้างตั้งแต่ปลายปี 2565 ซึ่งค่าก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งต้นทุนวัสดุก่อสร้างและต้นทุนแรงงาน นอกจากนี้ต้นทุนทางการเงินเริ่มปรับตัวสูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่เริ่มปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2565 ที่ผ่านมา ส่งผลให้ต้นทุนขายปรับตัวเพิ่มขึ้น

โดยบริษัทฯ ได้มีการปรับรูปแบบโครงการเพิ่มลดต้นทุนขายในอนาคต ทั้งการปรับฟังก์ชันของโครงการ นำวัสดุทดแทนที่คุณภาพใกล้เคียงเข้ามาใช้ในโครงการที่เปิดขายใหม่ และการหาผู้ขายรายใหม่เข้ามานำเสนอวัสดุก่อสร้างเพื่อเพิ่มอำนาจต่อรองราคาของบริษัทฯ

กำไรขั้นต้น

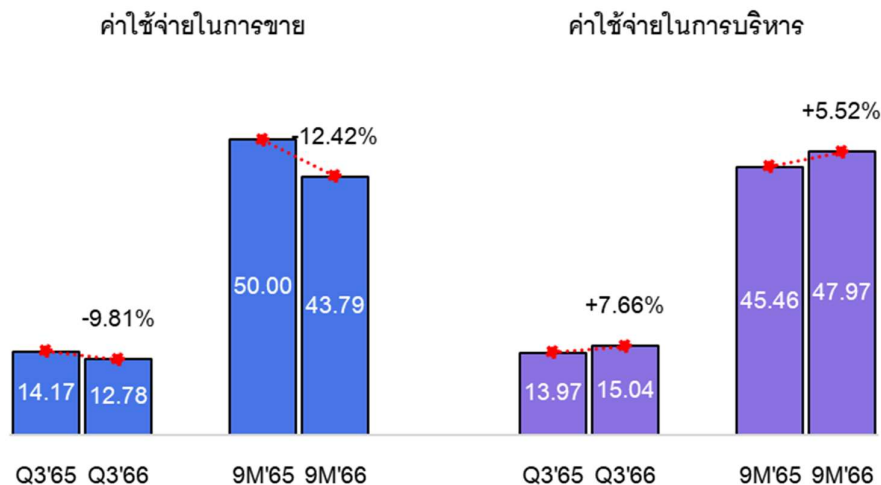
กำไรขั้นต้นในไตรมาส 3 ลดลงจาก 47.58 ล้านบาท เป็น 42.08 ล้านบาท ลดลง 5.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.56 โดยอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้ในไตรมาส 3 ปรับตัวดีขึ้น จากการรับรู้รายได้เต็มไตรมาสในโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการคุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของบริษัทฯ

สำหรับกำไรขั้นต้นสะสม 9 เดือน บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นลดลงจาก 209.62 ล้านบาท เป็น 139.89 ล้านบาท ลดลง 69.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.26 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

รายได้อื่น

รายได้อื่นในไตรมาส 3 ลดลงจาก 0.83 ล้านบาท เป็น 0.81 ล้านบาท ลดลง 0.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.41 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับรายได้อื่นสะสม 9 เดือน ลดลงจาก 2.64 ล้านบาท เป็น 2.55 ล้านบาท ลดลง 0.09 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.41 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา



ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 3 ลดลงจาก 14.17 ล้านบาท เป็น 12.78 ล้านบาท ลดลง 1.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.81 โดยค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายจะแปรผันกับการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ดังนั้นรายได้จากการขายที่ลดลงจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาดปรับเพิ่มจากไตรมาส 3 ของปี 2565 ร้อยละ 2 เป็นผลมาจากการการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อส่งเสริมงานขาย และเพิ่มค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับโครงการต่อเนื่องจากไตรมาส 1 และ ไตรมาส 2

ค่าใช้จ่ายในการขายสะสม 9 เดือน ลดลงจาก 50.00 ล้านบาท เป็น 43.79 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12.42 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลงตามรายได้ของบริษัทฯ สำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาดปรับเพิ่มจากปี 2565 ร้อยละ 8 ของค่าใช้จ่ายทางการตลาดเดิม สาเหตุที่เพิ่มขึ้นเกิดจากบริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อส่งเสริมงานขายและเพิ่มค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับโครงการเปิดใหม่ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายการตลาดสะสม 9 เดือนของปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 13.97 ล้านบาท เป็น 15.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.66 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

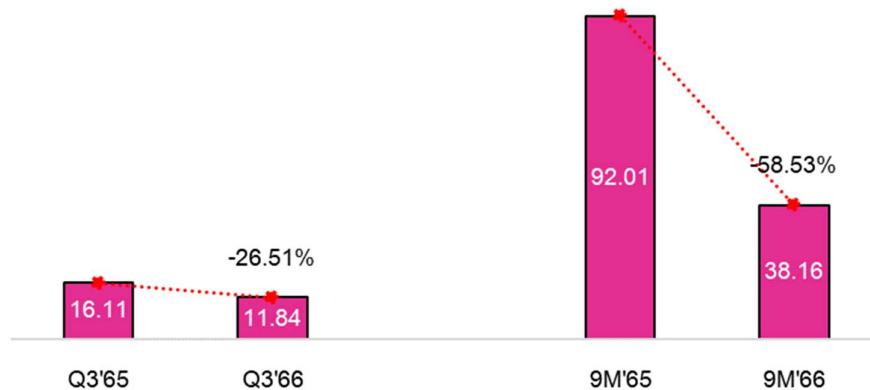
ค่าใช้จ่ายในการบริหารสะสม 9 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 45.46 ล้านบาท เป็น 47.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.52 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 0.03 ล้านบาทเป็น 0.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.21 ล้านบาท ปรับเพิ่มเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงินสะสม 9 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 1.48 ล้านบาท เป็น 2.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 87.84 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

กำไรสุทธิ



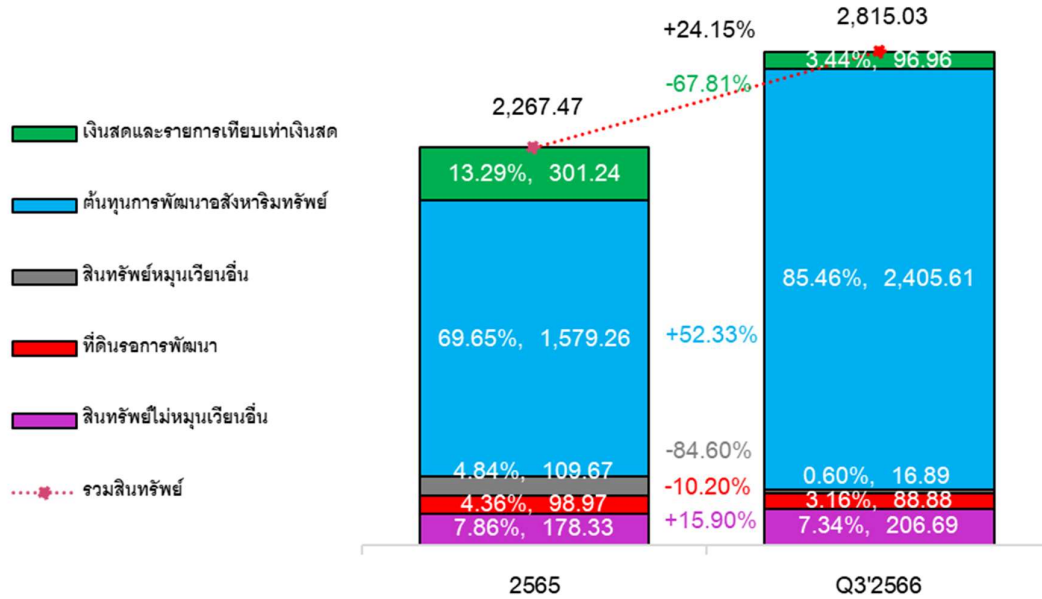
กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 11.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 16.11 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 26.51 สาเหตุเกิดจากรายได้จากการขายที่ลดลง ประกอบกับต้นทุนขายที่ปรับเพิ่มขึ้นจากต้นทุนที่เพิ่มตั้งแต่ปลายปี 2565

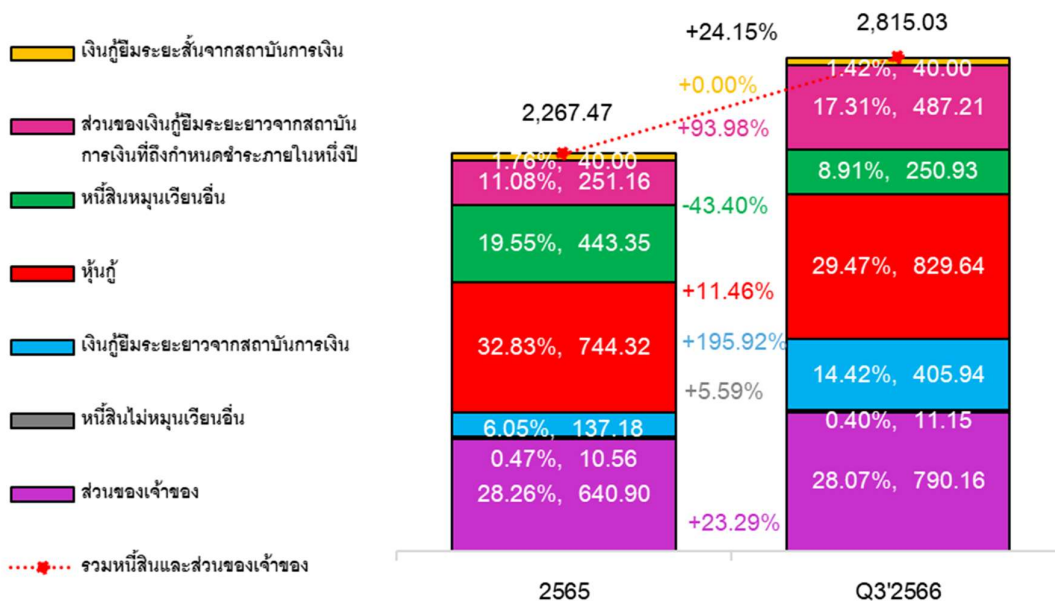
กำไรสุทธิสะสม 9 เดือน ลดลงจาก 92.01 ล้านบาท เป็น 38.16 ล้านบาท ลดลง 53.85 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.53 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา สาเหตุจากรายได้จากการขายลดลงและต้นทุนขายจากวัสดุก่อสร้างรวมถึงต้นทุนทางการเงินปรับเพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีการปรับรูปแบบโครงการ รวมถึงการปรับเปลี่ยนวัสดุที่ใช้ในโครงการ เพื่อให้ต้นทุนขายปรับลดลง สำหรับปี 2566 บริษัทฯ คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการโฆษณาเปิดโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต-คลอง 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่ากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของบริษัทฯ และคาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ปี 2566 เป็นต้นไป

งบแสดงฐานะการเงิน	Q3'2566	2565	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,519.46	1,990.17	529.29	26.60%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	295.57	277.30	18.27	6.59%
รวมสินทรัพย์	2,815.03	2,267.47	547.56	24.15%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน	778.14	734.51	43.63	5.94%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,246.73	892.06	354.67	39.76%
รวมหนี้สิน	2,024.87	1,626.57	398.30	24.49%
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	374.56	343.20	31.36	9.14%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	223.88	123.55	100.33	81.21%
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์กรประกอบที่เป็นทุน	-	2.03	(2.03)	-100.00%
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	6.79	6.79	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	25.74	25.74	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	171.29	151.86	19.43	12.79%
องค์กรประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.57	1.40	0.17	12.14%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	790.16	640.90	149.26	23.29%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,815.03	2,267.47	547.56	24.15%

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 547.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.15 โดยเพิ่มขึ้นจาก 2,267.47 ล้านบาท เป็น 2,815.03 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 301.24 ล้านบาท เป็น 96.96 ล้านบาท ลดลง 204.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.81

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 1,579.26 ล้านบาท เป็น 2,405.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 826.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.33 เนื่องจากบริษัท มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและเริ่มพัฒนาโครงการคุณภาพ นาวาร่า รังสิต - คลอง 2 ซึ่งคาดว่าจะรับรู้รายได้ในไตรมาส 4 ปี 2566 นอกจากนี้บริษัท นำที่ดินรอการพัฒนา มาพัฒนาโครงการใหม่คาดว่าจะเปิดโครงการได้ในปี 2567

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ลดลงจาก 98.97 ล้านบาท เป็น 88.88 ล้านบาท ลดลง 10.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.20 เนื่องจากบริษัท มีการโอนที่ดินรอการพัฒนาไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และมีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มเติมเพื่อเตรียมไว้สำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

หนี้สิน

หนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก 1,626.57 ล้านบาท เป็น 2,024.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 398.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.49 เนื่องจากบริษัทมีการไถ่ถอนหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพมูลค่ารวม 270.00 ล้านบาท และบริษัท มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 200.00 ล้านบาทเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและจัดหาที่ดินใหม่เพิ่มเติม นอกจากนี้บริษัท ได้รับวงเงินสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่จากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคุณภาพ นาวาร่า รังสิต-คลอง 2 ตามแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท และมีการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ จึงทำให้นี้สินรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 640.90 ล้านบาท เป็น 790.16 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 149.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.29 เนื่องจากในไตรมาส 2 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม โดยสามารถระดมทุนได้เท่ากับ 131.69 ล้านบาท ไว้สำหรับชำระหุ้นกู้แปลงสภาพ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนการพัฒนาคู่มือของบริษัทฯ



ขอแสดงความนับถือ
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช ประจวบศิริรัตน์
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

หรือ Add Line ID : @kun-insight

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