

# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ที่ KUN 012/2567

วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

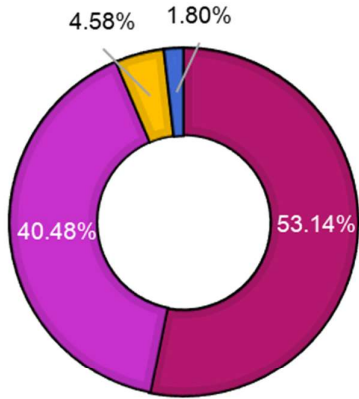
งบกำไรขาดทุน (สำหรับปี)	2566		2565		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	728.45	100.00%	1,001.62	100.00%	(273.17)	-27.27%
ต้นทุนขาย	(551.71)	-75.74%	(735.62)	-73.44%	183.91	-25.00%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>176.74</b>	<b>24.26%</b>	<b>266.00</b>	<b>26.56%</b>	<b>(89.26)</b>	<b>-33.56%</b>
รายได้อื่น	8.81	1.21%	3.56	0.36%	5.25	147.47%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(56.44)	-7.75%	(68.21)	-6.81%	11.77	-17.26%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(61.51)	-8.44%	(62.86)	-6.28%	1.35	-2.15%
ต้นทุนทางการเงิน	(3.80)	-0.52%	(4.86)	-0.49%	1.06	-21.81%
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>63.80</b>	<b>8.76%</b>	<b>133.64</b>	<b>13.34%</b>	<b>(69.84)</b>	<b>-52.26%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(12.96)	-1.78%	(27.01)	-2.70%	14.05	-52.02%
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>50.84</b>	<b>6.98%</b>	<b>106.63</b>	<b>10.65%</b>	<b>(55.79)</b>	<b>-52.32%</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	52.66	7.23%	106.43	10.63%	(53.77)	-50.52%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.17	0.02%	0.20	0.02%	(0.03)	-15.00%
	52.83	7.25%	106.63	10.65%	(53.80)	-50.45%
<b>กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท</b>	<b>0.07</b>		<b>0.06</b>			

# KUNALAI

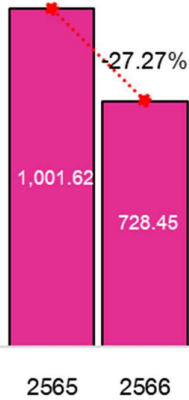
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

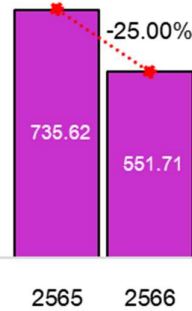
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



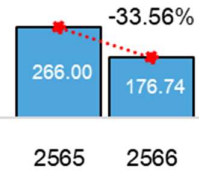
รายได้



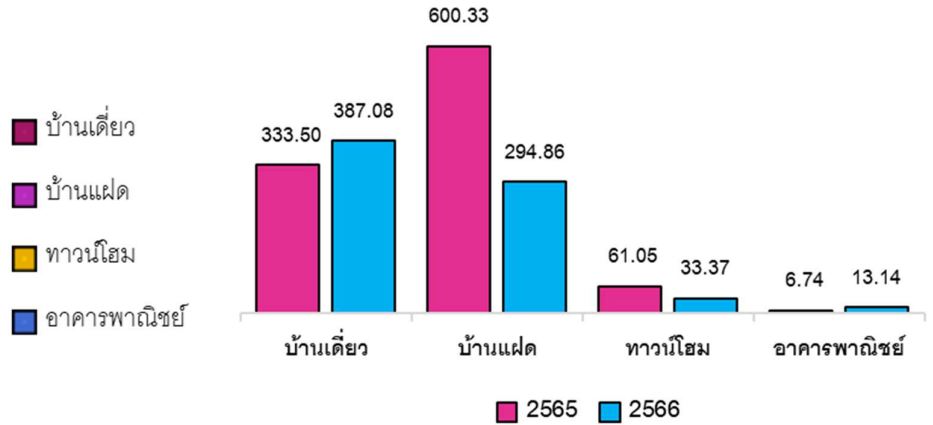
ต้นทุนขาย



กำไรขั้นต้น



ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 ลดลงจาก 1,001.62 ล้านบาท เป็น 728.45 ล้านบาท ลดลง 273.17 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.27 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ชะลอทั้งด้านการส่งออกของไทยปรับตัวลดลง การท่องเที่ยวที่ยังไม่ฟื้นตัวตามการประมาณการณ์ นอกจากนี้การสิ้นสุดการผ่อนคลายมาตรการ LTV รวมถึงการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเคหะ และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเคหะปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยบริษัท คาดว่าปี 2567 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศจะปรับตัวดีขึ้น รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศไทยคาดว่าจะปรับลดลงในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ซึ่งจะสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์

# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## ต้นทุนขาย

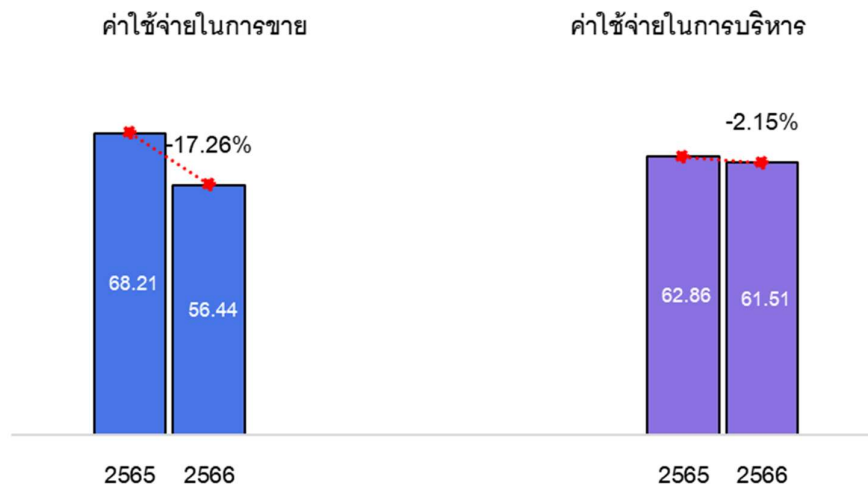
ต้นทุนขายในปี 2566 ลดลงจาก 735.62 ล้านบาท เป็น 551.71 ล้านบาท ลดลง 183.91 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.00 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายลดลงเป็นไปตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ในส่วนของต้นทุนขายต่อรายได้ได้รับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 73.44 เป็น ร้อยละ 75.74 สาเหตุจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนแรงงานรวมถึงต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยบริษัทฯ ได้มีการปรับรูปแบบโครงการเพิ่มลดต้นทุนขายในอนาคต ทั้งการปรับฟังก์ชันของโครงการ นำวัสดุทดแทนที่คุณภาพใกล้เคียงเข้ามาใช้ในโครงการที่เปิดขายใหม่ และการหาผู้ขายรายใหม่เข้ามานำเสนอวัสดุก่อสร้างเพื่อเพิ่มอำนาจต่อรองราคาของบริษัทฯ นอกจากนี้โครงการใหม่ของบริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในราคาต้นทุนที่ดินซึ่งต่ำกว่าราคาตลาดเพื่อรับรู้รายได้ในปี 2567 เป็นต้นไป

## กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในปี 2566 ลดลงจาก 266.00 ล้านบาท เป็น 176.74 ล้านบาท ลดลง 89.26 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.56 โดยอัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้มีการปรับลดลงจากปี 2565 ในขณะที่ปี 2567 บริษัทฯ คาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นเนื่องจากการรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย เพอร์รี่, คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 และคุณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 ซึ่งทั้ง 3 โครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของบริษัทฯ รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยนโยบายของประเทศที่ลดลง

## รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2566 เพิ่มขึ้นจาก 3.56 ล้านบาท เป็น 8.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 147.47 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

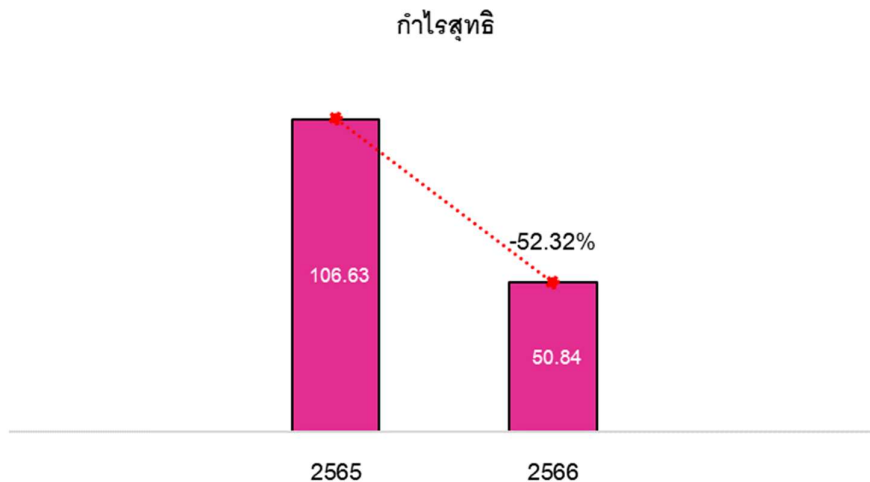
ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2566 ลดลงจาก 68.21 ล้านบาท เป็น 56.44 ล้านบาท ลดลง 11.77 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.26 โดยค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายจะแปรผันกับการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ดังนั้นรายได้จากการขายที่ลดลงจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง สำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อส่งเสริมงานขายและเพิ่มการโฆษณาประชาสัมพันธ์สำหรับโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2566

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2566 ลดลงจาก 62.86 ล้านบาท เป็น 61.51 ล้านบาท ลดลง 1.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.15 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นในการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เน้นการบริหารทรัพยากรของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพเพื่อควบคุมค่าใช้จ่าย

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2566 ลดลงจาก 4.86 ล้านบาทเป็น 3.80 ล้านบาท ลดลง 1.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.81 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา



## กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 50.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 106.63 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 52.32 จากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้ แต่การรับรู้รายได้จากการขายลดลงของปี 2566 ประกอบกับต้นทุนขายที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้กำไรสุทธิปี 2566 ลดลง โดยบริษัทฯ คาดการณ์รายได้และกำไรสุทธิในปี 2567 จะปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการรับรู้รายได้ใน

# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

โครงการที่เปิดใหม่ ได้แก่ โครงการคุณาลัย เพอร์รี่, คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2 และคุณาลัย นาวาร่า รังสิต – คลอง 2 ซึ่งเป็นโครงการที่มีระดับราคาขาย 5 – 11 ล้านบาท โดยระดับราคาบ้านกลุ่ม 5 ล้านบาท จะมีการปฏิเสธสินเชื่อเล็กน้อย รวมถึงโครงการกลุ่มนี้จะมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยของบริษัทฯ

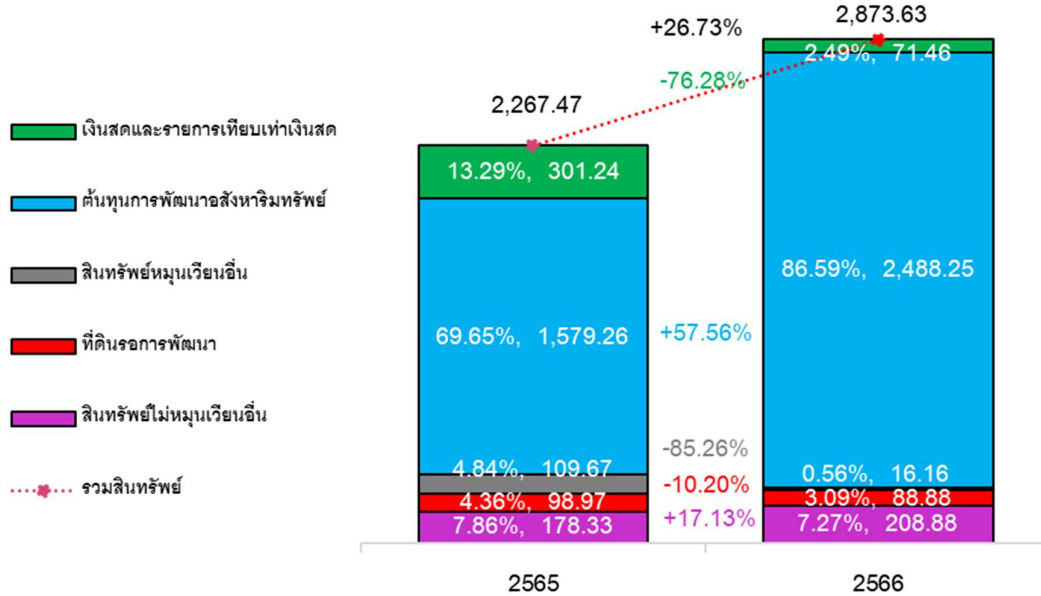
งบแสดงฐานะการเงิน	2566	2565	เปลี่ยนแปลง	
<b>สินทรัพย์</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,575.87	1,990.17	585.70	29.43%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	297.76	277.30	20.46	7.38%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,873.63</b>	<b>2,267.47</b>	<b>606.16</b>	<b>26.73%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
หนี้สินหมุนเวียน	1,062.53	734.51	328.02	44.66%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,032.49	892.06	140.43	15.74%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,095.02</b>	<b>1,626.57</b>	<b>468.45</b>	<b>28.80%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
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	0.06%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	27.80	25.74	2.06	8.02%
ยังไม่ได้จัดสรร	157.68	151.86	5.82	3.83%
องค์กรประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	(0.00)	0.01%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.56	1.40	0.16	11.70%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>778.61</b>	<b>640.90</b>	<b>137.71</b>	<b>21.49%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,873.63</b>	<b>2,267.47</b>	<b>606.16</b>	<b>26.73%</b>

# KUNALAI

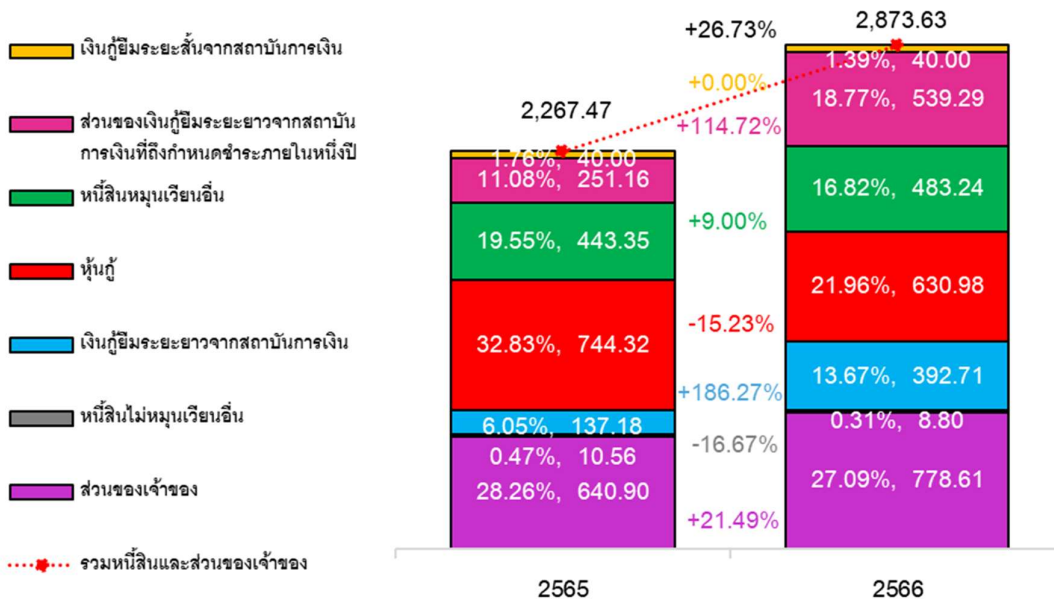
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## สินทรัพย์



## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-โทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## งบแสดงฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 606.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.73 โดยเพิ่มขึ้นจาก 2,267.47 ล้านบาท เป็น 2,873.63 ล้านบาท

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 301.24 ล้านบาท เป็น 71.46 ล้านบาท ลดลง 229.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 76.28

### ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 1,579.26 ล้านบาท เป็น 2,448.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 868.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.56 เนื่องจากบริษัท มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและเริ่มพัฒนาโครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต - คลอง 2 นอกจากนี้บริษัท นำที่ดินรอการพัฒนา มาพัฒนาโครงการคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ซึ่งจะเริ่มเปิดขายและรับรู้รายได้ภายในปี 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 2,095.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 468.45 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.80 เนื่องจากบริษัท มีการไถ่ถอนหุ้นกู้และหุ้นกู้แปลงสภาพมูลค่ารวม 270.00 ล้านบาท และบริษัท มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่จำนวน 200.00 ล้านบาทเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและจัดหาที่ดินใหม่เพิ่มเติม และออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นจำนวน 50.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน นอกจากนี้บริษัท ได้รับวงเงินสินเชื่อพัฒนาโครงการใหม่จากสถาบันการเงินเพื่อใช้พัฒนาโครงการคุณาลัย นาวาร่า รังสิต-คลอง 2 และคุณาลัย พรีเมียม ลักซ์ ตามแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท และมีการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ จึงทำให้หนี้สินรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น

# KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช  
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

## ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของ เพิ่มขึ้นจาก 640.90 ล้านบาท เป็น 778.61 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 137.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.49 เนื่องจากในไตรมาส 2 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม โดยสามารถระดมทุนได้เท่ากับ 131.69 ล้านบาท ไว้สำหรับชำระหุ้นกู้แปลงสภาพ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ในขณะที่มีการจ่ายเงินปันเป็นเงินสดให้กับผู้ถือหุ้นในรอบปี 2566 จำนวน 46.81 ล้านบาท



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช ประจวบศิริรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ

หรือ Add Line ID : @kun-insight

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