

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ที่ KUN 072/2569

วันที่ 8 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 เปลี่ยนแปลง
จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ครั้งที่ 4/2569 วันที่ 8 พฤษภาคม 2569 มีมติ
อนุมัติงบการเงินประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ ขอนำเสนอรายงานการสอบทานงบการเงินดังกล่าว พร้อม
ทั้งคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยเปรียบเทียบกับปีก่อน ดังนี้

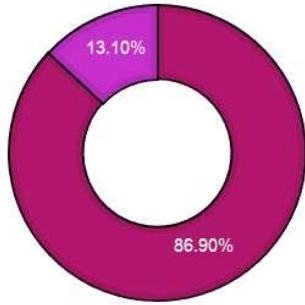
| งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน) | 3M'2569 | | 3M'2568 | | เปลี่ยนแปลง | |
|---|--------------------|---------------|--------------------|----------------|------------------|----------------|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 106,100,650 | 100.00% | 80,058,829 | 100.00% | 26,041,821 | 32.53% |
| ต้นทุนขาย | (82,697,763) | -77.94% | (60,496,734) | -75.57% | (22,201,029) | 36.70% |
| กำไรขั้นต้น | 23,402,887 | 22.06% | 19,562,095 | 24.43% | 3,840,792 | 19.63% |
| รายได้อื่น | 549,383 | 0.52% | 592,906 | 0.74% | (43,523) | -7.34% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | (10,177,684) | -9.59% | (10,138,761) | -12.66% | (38,923) | 0.38% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (15,250,898) | -14.37% | (17,035,648) | -21.28% | 1,784,750 | -10.48% |
| ต้นทุนทางการเงิน | (1,473,300) | -1.39% | (1,972,655) | -2.46% | 499,355 | -25.31% |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | (2,949,612) | -2.78% | (8,992,063) | -11.23% | 6,042,451 | -67.20% |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 577,141 | 0.54% | 389,290 | 0.49% | 187,851 | 48.25% |
| กำไรสำหรับงวด | (2,372,471) | -2.24% | (8,602,773) | -10.75% | 6,230,302 | -72.42% |
| การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม | | | | | | |
| ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท | (2,346,134) | -2.21% | (8,585,017) | -10.72% | 6,238,883 | -72.67% |
| ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (26,337) | -0.02% | (17,756) | -0.02% | (8,581) | 48.33% |
| | (2,372,471) | -2.24% | (8,602,773) | -10.75% | 6,230,302 | -72.42% |
| กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท | (0.0029) | | (0.0105) | | | |

KUNALAI

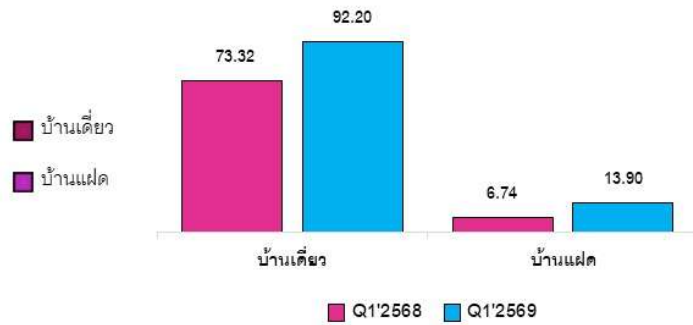
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

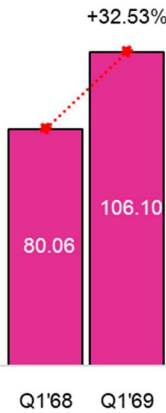
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (%)



ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



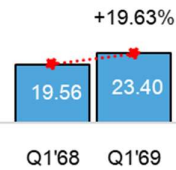
รายได้



ต้นทุนขาย



กำไรขั้นต้น



ภาพรวมสถานะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยไตรมาส 1 ปี 2569

ในไตรมาส 1 ปี 2569 เศรษฐกิจไทยยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ภายใต้แรงกดดันจากภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงภาวะสงครามที่เกิดขึ้นเมื่อปลายเดือนกุมภาพันธ์ และความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน แม้อัตราดอกเบี้ยนโยบายจะอยู่ในระดับต่ำกว่าปีก่อนหน้า ส่งผลให้สถาบันการเงินยังคงระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงล่าง

อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวระดับราคา 5 ล้านบาท ยังมีความต้องการที่ค่อนข้างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับตลาดคอนโดมิเนียม เนื่องจากเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อและศักยภาพในการขอสินเชื่อสูงกว่า บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางตลาดและกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและบริหารความเสี่ยงด้านสินเชื่อของลูกค้า

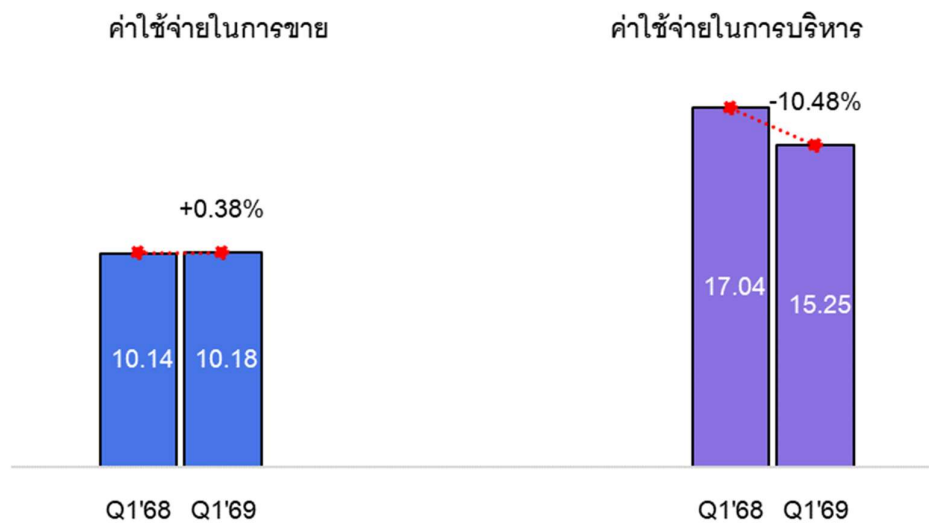
KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สรุปผลการดำเนินงาน

- ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 106.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2568 ซึ่งมีรายได้เท่ากับ 80.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.53 โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวในโครงการของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการนาวาร่ำ พระราม 2 และ โครงการนาวาร่ำ รังสิต โดยเป็นสินค้าที่มีระดับราคาขายเริ่มต้น 5 ล้านบาทขึ้นไป โดยกลุ่มสินค้าที่มีความต้องการในตลาดอย่างต่อเนื่อง และเป็นกลุ่มที่ลูกค้ามีศักยภาพในการขอสินเชื่อเคหะ
- กำไรขั้นต้นในไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 23.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 19.56 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.63 โดยอัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ปรับลดลงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น จึงมีการเพิ่มส่งเสริมการขาย และส่วนลดราคาขายมากขึ้น



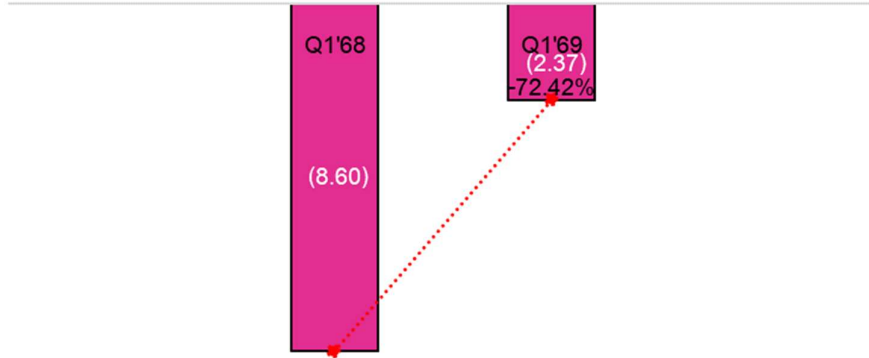
- ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 10.18 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 10.14 ล้านบาท แม้ว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น แต่บริษัทฯ ยังคงควบคุมค่าใช้จ่ายด้านการตลาดให้อยู่ในระดับเหมาะสม ส่งผลให้อัตรารส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้ปรับดีขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 15.25 ล้านบาท ลดลงจาก 17.04 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2568 หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 10.48 การลดลงดังกล่าวเป็นผลจากการควบคุมค่าใช้จ่ายภายในองค์กรอย่างต่อเนื่อง และการบริหารต้นทุนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ
- ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 1.47 ล้านบาท ลดลงจาก 1.97 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2568 หรือลดลงร้อยละ 25.31 สาเหตุหลักมาจากการบริหารโครงสร้างหนี้และการทยอยชำระคืนเงินกู้ของบริษัทฯ รวมถึงการบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

กำไรสุทธิ



- ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 2.37 ล้านบาท ลดลงจากผลขาดทุนสุทธิ 8.60 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือขาดทุนลดลง 72.42% การปรับตัวดีขึ้นของผลประกอบการมีปัจจัยสำคัญจาก รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น, การควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหาร, ต้นทุนทางการเงินที่ลดลง

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

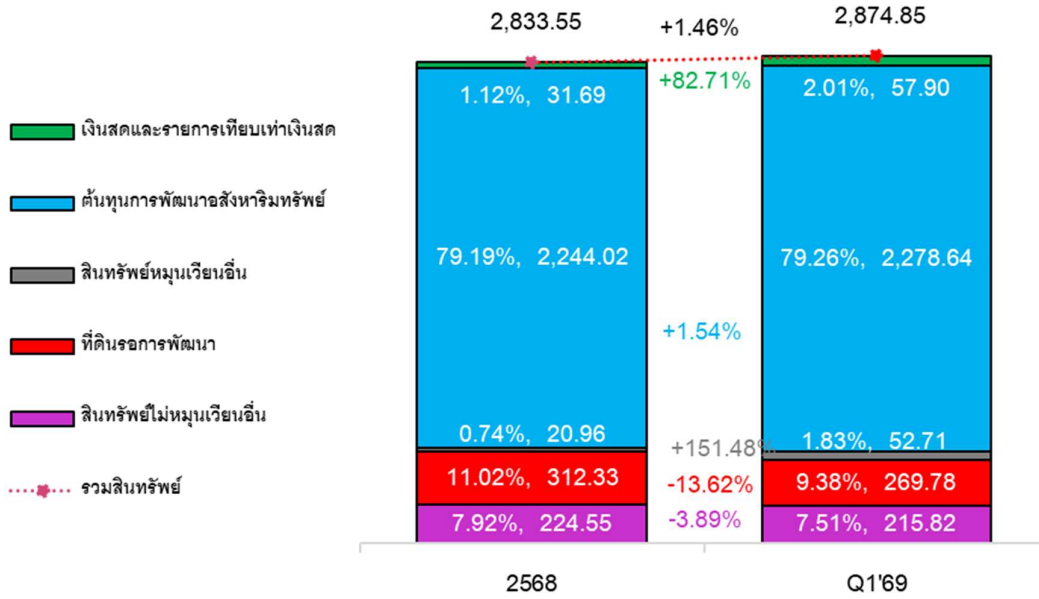
| งบแสดงฐานะการเงิน | Q1'2569 | 2568 | เปลี่ยนแปลง | |
|---|-----------------|-----------------|---------------|---------------|
| สินทรัพย์ | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 2,389.25 | 2,296.67 | 92.58 | 4.03% |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 485.60 | 536.87 | (51.28) | -9.55% |
| รวมสินทรัพย์ | 2,874.85 | 2,833.55 | 41.31 | 1.46% |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | 1,108.62 | 1,126.66 | (18.05) | -1.60% |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | 915.15 | 853.42 | 61.72 | 7.23% |
| รวมหนี้สิน | 2,023.76 | 1,980.08 | 43.68 | 2.21% |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 409.69 | 409.69 | - | 0.00% |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 254.50 | 254.50 | - | 0.00% |
| ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่หมดอายุ | 6.79 | 6.79 | (0.00) | -0.06% |
| กำไรสะสม | | | | |
| จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย | 29.82 | 29.82 | - | 0.00% |
| ยังไม่ได้จัดสรร | 162.57 | 164.91 | (2.35) | -1.42% |
| องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น | (13.67) | (13.67) | - | 0.00% |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 1.39 | 1.41 | (0.03) | -1.86% |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 851.09 | 853.46 | (2.38) | -0.28% |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 2,874.85 | 2,833.55 | 41.30 | 1.46% |

KUNALAI

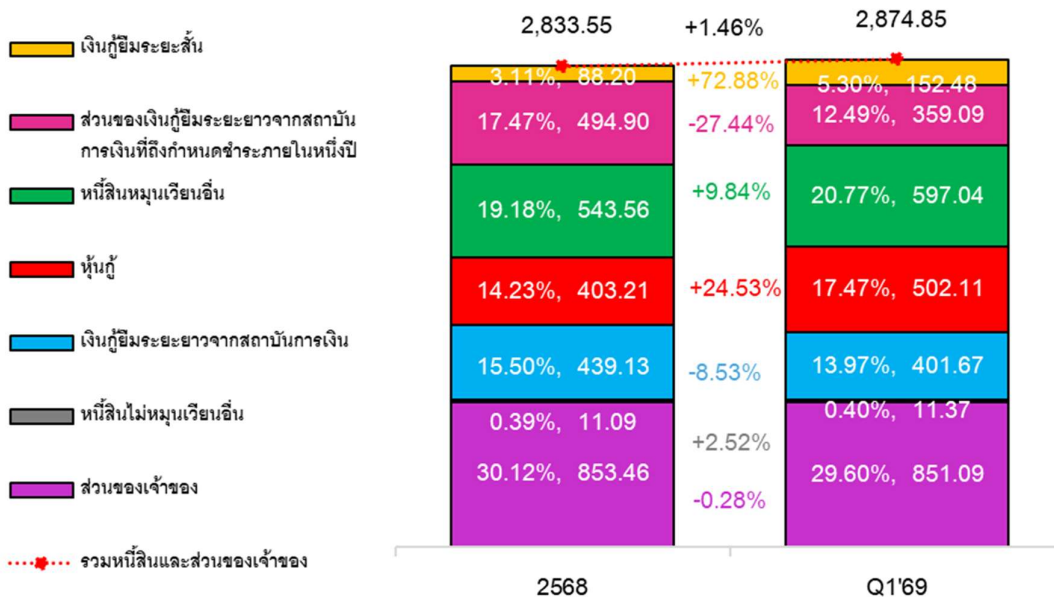
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สรุปฐานะทางการเงิน

- สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,874.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,833.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 41.31 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจาก 31.69 ล้านบาท เป็น 57.90 ล้านบาท และต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการลงทุนพัฒนาโครงการเพิ่มเติม
- หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,023.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งมี หนี้สินรวม 1,980.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 43.68 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของหนี้สินเกิดจาก การออกหุ้นกู้เพิ่ม และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินอย่างต่อเนื่อง
- ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 851.09 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย จาก ณ สิ้นปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 853.46 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากผลขาดทุนสุทธิของงวดไตรมาส 1 ปี 2569



หรือ Add Line ID : @kun-insight

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช ประจวบศรีวิรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ