

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ที่ KUN 109/2569

วันที่ 4 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับการดำเนินงานไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569
เปลี่ยนแปลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ครั้งที่ 6/2569 วันที่ 4 สิงหาคม 2569 มีมติ
อนุมัติงบการเงินประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ ขอนำส่งรายงานการสอบทานงบการเงินดังกล่าว
พร้อมทั้งคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยเปรียบเทียบกับปีก่อน
ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	Q2'2569		Q2'2568		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	172.41	100.00%	119.48	60.85%	52.94	44.31%
รายได้จากการขายที่ดิน	-	0.00%	76.86	39.15%	(76.86)	-100.00%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(128.88)	-74.75%	(99.24)	-83.06%	(29.64)	29.86%
ต้นทุนขายที่ดิน	-	0.00%	(31.22)	-40.63%	31.22	-100.00%
กำไรขั้นต้น	43.54	25.25%	65.87	33.55%	(22.33)	-33.91%
รายได้อื่น	0.74	0.43%	0.68	0.35%	0.05	7.90%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(12.27)	-7.11%	(20.38)	-10.38%	8.12	-39.82%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(14.79)	-8.58%	(14.81)	-7.54%	0.02	-0.13%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.73)	-0.42%	(4.76)	-2.42%	4.03	-84.76%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	16.49	9.56%	26.60	13.55%	(10.11)	-38.01%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3.24)	-1.88%	(4.29)	-2.18%	1.04	-24.29%
กำไรสำหรับงวด	13.25	7.68%	22.32	11.37%	(9.07)	-40.64%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	13.26	7.69%	22.33	11.38%	(9.07)	-40.62%
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.01)	-0.01%	(0.02)	-0.01%	0.00	-14.99%
	13.25	7.68%	22.32	11.37%	(9.07)	-40.64%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.0200		0.0300			

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

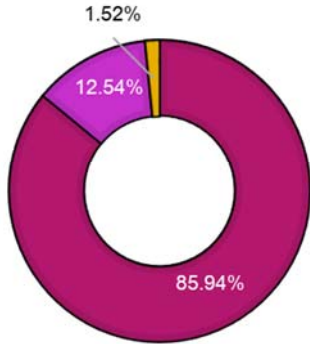
งบกำไรขาดทุน (งวด 6 เดือน)	Q2'2569		Q2'2568		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	278.51	100.00%	199.53	72.19%	78.98	39.58%
รายได้จากการขายที่ดิน	-	0.00%	76.86	27.81%	(76.86)	-100.00%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(211.57)	-75.97%	(159.74)	-80.06%	(51.84)	32.45%
ต้นทุนขายที่ดิน	-	0.00%	(31.22)	-40.63%	31.22	-100.00%
กำไรขั้นต้น	66.94	24.03%	85.44	30.91%	(18.50)	-21.65%
รายได้อื่น	1.29	0.46%	1.28	0.46%	0.01	0.83%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(22.44)	-8.06%	(30.52)	-11.04%	8.08	-26.46%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(30.04)	-10.79%	(31.85)	-11.52%	1.80	-5.66%
ต้นทุนทางการเงิน	(2.20)	-0.79%	(6.73)	-2.44%	4.53	-67.34%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	13.53	4.86%	17.61	6.37%	(4.08)	-23.16%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2.66)	-0.95%	(3.90)	-1.41%	1.24	-31.80%
กำไรสำหรับงวด	10.87	3.90%	13.71	4.96%	(2.84)	-20.70%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	10.92	3.92%	13.75	4.97%	(2.83)	-20.61%
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.04)	-0.01%	(0.04)	-0.01%	(0.01)	16.81%
	10.87	3.90%	13.71	4.96%	(2.84)	-20.70%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.01		0.02			

KUNALAI

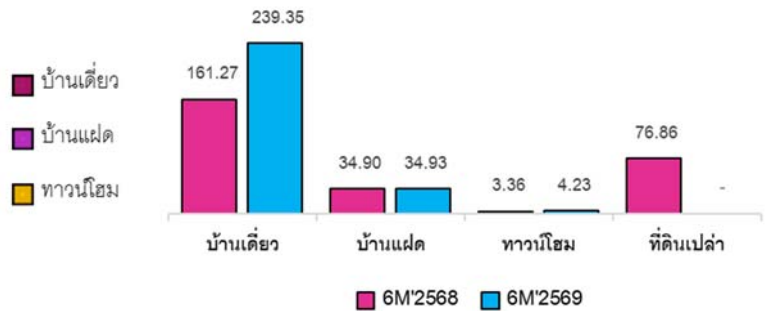
บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

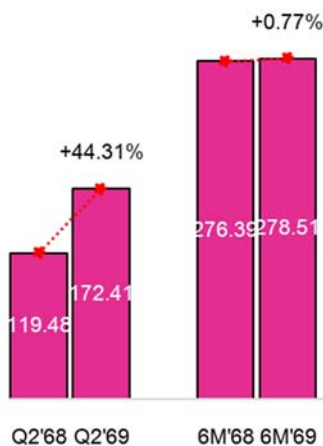
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



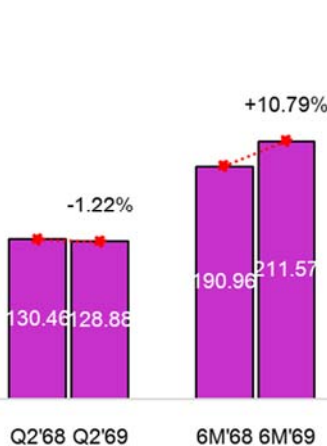
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



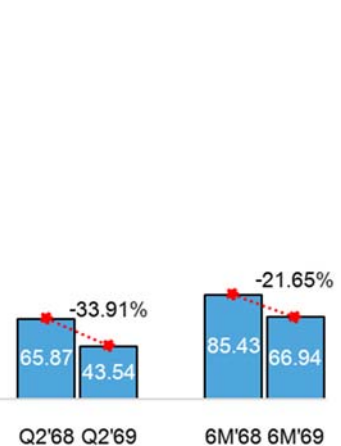
รายได้



ต้นทุนขาย



กำไรขั้นต้น



ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยไตรมาส 2 ปี 2569

- ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 เติบโตกับสภาวะ "การฟื้นตัวที่ต่ำกว่าศักยภาพและไม่ทั่วถึง" (Low and Uneven Recovery) โดยในไตรมาสที่ 1/2569 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ขยายตัวได้ร้อยละ 2.8 (YoY) เติบโตขึ้นจากร้อยละ 2.5 ในไตรมาสถัดไป โดยมีปัจจัยขับเคลื่อนหลักจาก (1) มูลค่าการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมในรูปแบบดอลลาร์สหรัฐ ที่เติบโตร้อยละ 17.8 ตามวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ (AI) โลก และ (2) อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและการเร่งเบิกจ่ายงบประมาณภาครัฐ รวมถึง พ.ร.ก. กู้เงินเพื่อเยียวยาและพยุงเศรษฐกิจ วงเงิน 4 แสนล้านบาท
- อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงมีลักษณะการฟื้นตัวแบบ K-Shaped เนื่องจากความมั่งคั่งและการเติบโตกระจุกตัวอยู่ในภาคอุตสาหกรรมส่งออกเทคโนโลยีขนาดใหญ่ ขณะที่ภาคการบริโภคภายในประเทศและการผลิตอุตสาหกรรมทั่วไป (MPI) ในเดือนพฤษภาคม 2569 ยังคงหดตัวเล็กน้อยที่ร้อยละ -0.8 (YoY) สะท้อนว่าภาคธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ตลอดจนภาคครัวเรือนในระดับฐานรากยังคงเปราะบางจากรายได้ที่ชะลอตัว

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

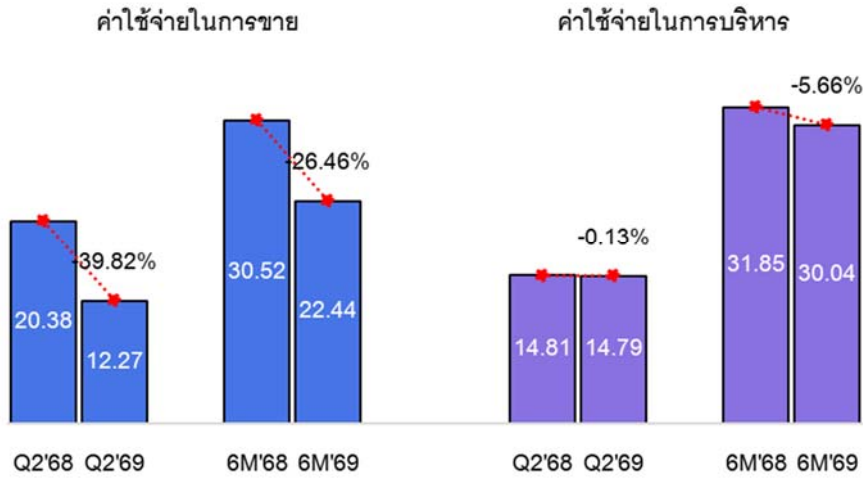
สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 278.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.98 ล้านบาท หรือคิดเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.58 เมื่อเปรียบเทียบกับ 199.53 ล้านบาท ในงวดครึ่งปีแรกของปี 2568
 - ปัจจัยสนับสนุนหลักในการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากการเร่งยอดโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มโครงการบ้านเดี่ยวและแนวราบระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป ได้แก่ โครงการนาวาร่ำ พระราม 2, นาวาร่ำ รังสิต ซึ่งเป็น การเน้นการเจาะกลุ่มลูกค้า Real Demand ที่มีศักยภาพทางการเงิน
 - และรายได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯ หากรวมรายได้ในครึ่งปีแรกของปี 2568 ซึ่งมีการบันทึกรายได้พิเศษจากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 76.86 ล้านบาท จะเห็นได้ว่าในครึ่งปีแรกของปี 2569 รายได้จากการดำเนินงานรวมของบริษัทฯ อยู่ที่ 278.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.77 จาก 276.39 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า
- ในงวดครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 66.94 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ 27.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 68.23 จาก 39.79 ล้านบาท ในงวดครึ่งปีแรกของปี 2568 (คำนวณถดถอยการกำไรจากการขายที่ดิน) โดยอัตรากำไรขั้นต้น (Gross Profit Margin) จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นตามสัดส่วนการโอนสินค้าที่มีมาร์จิ้นสูงในกลุ่มบ้านเดี่ยว ตลอดจนการบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างและการคุมงบประมาณงานพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเมื่อนำรายการรายได้พิเศษจากการขายที่ดินเปล่าเข้ามารวม กำไรขั้นต้นในปี 2569 จะต่ำกว่ากำไรขั้นต้นในปี 2568 คิดเป็น 18.5 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 21.65 จากปีก่อนหน้า

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110



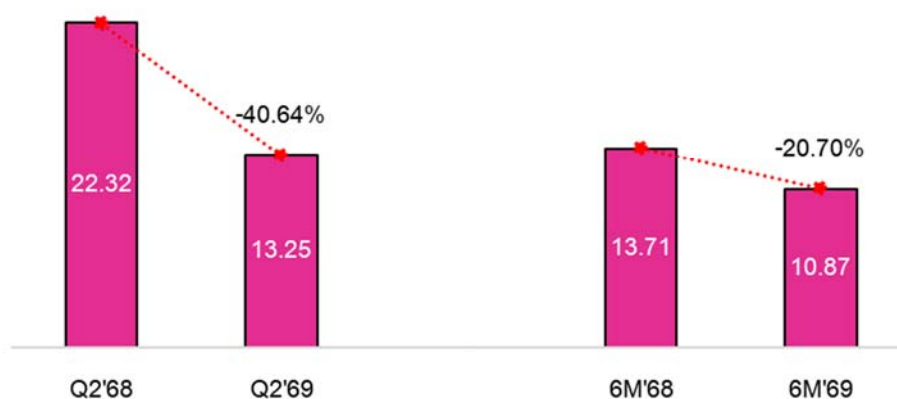
- ค่าใช้จ่ายในการขาย: ในงวดครึ่งปีแรกของปี 2569 ลดลงเหลือ 22.44 ล้านบาท จาก 30.52 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นลดลงถึง 8.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.47 แม้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์จะเติบโตขึ้นถึง 39.58% ก็ตาม ทั้งนี้เกิดจากการในปี 2569 บริษัทฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายของการขายที่ดินเปล่า ประกอบกับการปรับกลยุทธ์การตลาดสู่รูปแบบดิจิทัลและการบริหารงบประมาณประชาสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร: ลดลงเหลือ 30.04 ล้านบาท จาก 31.85 ล้านบาท ในครึ่งปีแรกปี 2568 หรือลดลงร้อยละ 5.68 เป็นผลจากการควบคุมค่าใช้จ่ายภายในองค์กรอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง (Cost Optimization)
- ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากร้อยละ 22.56 ในครึ่งปีแรกปี 2568 เหลือเพียงร้อยละ 18.85 ในครึ่งปีแรกปี 2569 แสดงถึงการเพิ่มขึ้นของประสิทธิภาพการดำเนินงาน (Operational Efficiency)
- ต้นทุนทางการเงินในงวดครึ่งปีแรกของปี 2569 เท่ากับ 2.20 ล้านบาท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ 4.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.31 จาก 6.73 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

กำไรสุทธิ



- ในงวดครึ่งปีแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่เท่ากับ 10.92 ล้านบาท (คิดเป็นกำไรสุทธิรวม 10.87 ล้านบาท) เมื่อพิจารณาเฉพาะไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในงวด 3 เดือนของไตรมาส 2 ปี 2569 เท่ากับ 13.25 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1/2569

KUNALAI

บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

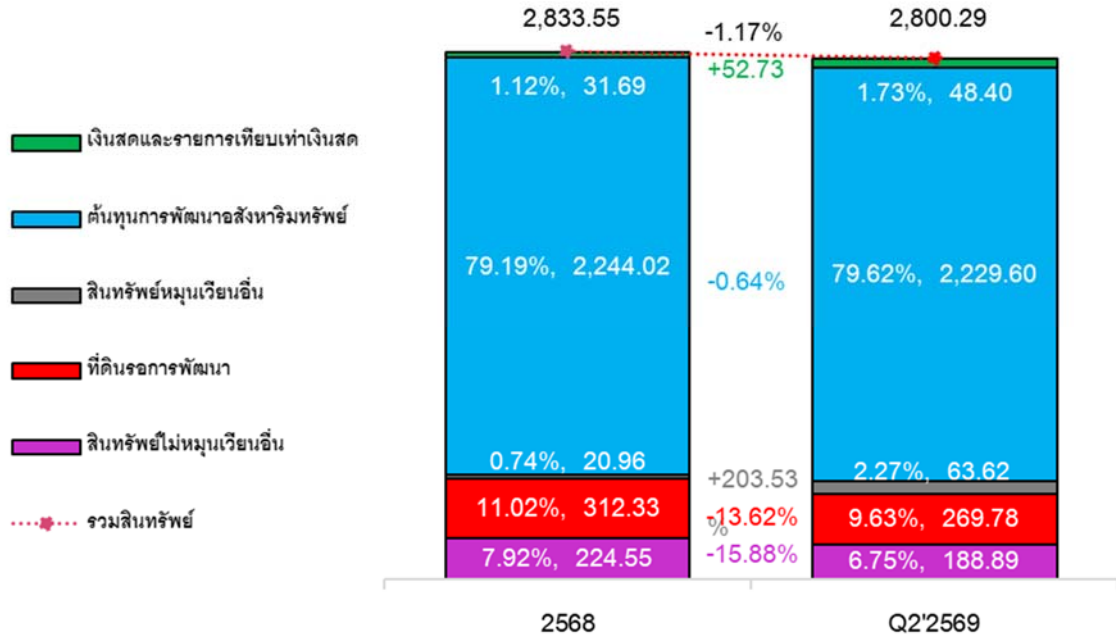
งบแสดงฐานะการเงิน	Q2'2569	2568	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,341.62	2,296.67	44.95	1.96%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	458.67	536.87	(78.20)	-14.57%
รวมสินทรัพย์	2,800.29	2,833.55	(33.25)	-1.17%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน	1,086.41	1,126.66	(40.25)	-3.57%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	849.55	853.42	(3.88)	-0.45%
รวมหนี้สิน	1,935.96	1,980.08	(44.12)	-2.23%
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	409.69	409.69	0.00	0.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	254.50	254.50	-	0.00%
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ	6.79	6.79	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	29.82	29.82	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	175.83	164.91	10.92	6.62%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.37	1.41	(0.04)	-2.92%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	864.34	853.46	10.87	1.27%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,800.29	2,833.55	(33.25)	-1.17%

KUNALAI

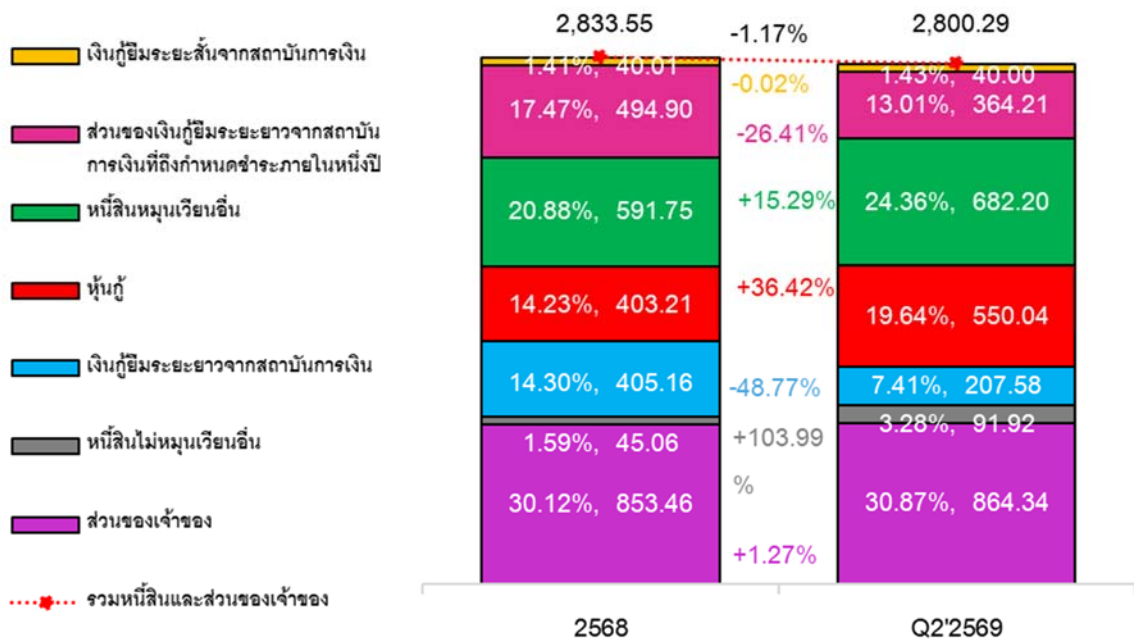
บริษัท วิลล่า ภูเก็ต จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สรุปฐานะทางการเงิน

- สินทรัพย์รวม: ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,800.29 ล้านบาท อยู่ในระดับที่ทรงตัวใกล้เคียงกับสิ้นปี 2568 ซึ่งเท่ากับ 2,833.55 ล้านบาท โดยรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด: เพิ่มขึ้นเป็น 48.40 ล้านบาท จาก 31.69 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.73 ด้านต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: เท่ากับ 2,229.60 ล้านบาท (คิดเป็น 79.62% ของสินทรัพย์รวม) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการเริ่มงานก่อสร้างเพื่อเตรียมความพร้อมในปลายปี 2569
- หนี้สินรวม: ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,935.96 ล้านบาท ลดลง 44.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 2.23 จาก 1,980.08 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 เป็นการลดลงของหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 103.87 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.17 เหลือ 749.55 ล้านบาท โดยเฉพาะเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ลดลงจาก 405.16 ล้านบาท เหลือ 207.58 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 48.77)
- ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม: ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นเป็น 864.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.27% จาก 853.46 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 เป็นผลสะสมจากกำไรจากการดำเนินงานในครึ่งปีแรกปี 2569 โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ปรับตัวดีขึ้น โดยลดลงจาก 2.32 เท่า ณ สิ้นปี 2568 เหลือ 2.24 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569



หรือ Add Line ID : @kun-insight

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช ประจวบศิริรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ