KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

ที่ KUN 157/2569

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 เปลี่ยนแปลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนเกินกว่า ร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ครั้งที่ 8/2569 วันที่ 11 พฤศจิกายน 2569 มีมติอนุมัติงบการเงินประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ ขอนำส่งรายงานการสอบทานงบการเงินดังกล่าว พร้อมทั้งคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยเปรียบเทียบกับปีก่อน ดังนี้

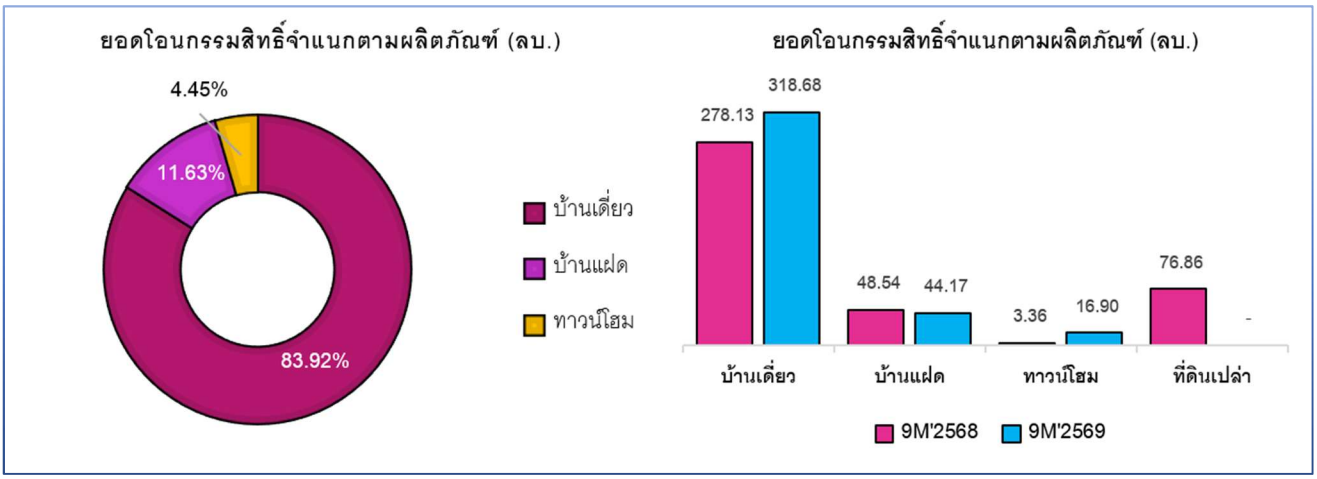
งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	Q3'2569		Q3'2568		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	101.24	100.00%	130.50	100.00%	(29.26)	-22.42%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(80.50)	-79.51%	(104.19)	-79.84%	23.69	-22.74%
กำไรขั้นต้น	20.74	20.49%	26.31	20.16%	(5.57)	-21.16%
รายได้อื่น	0.64	0.63%	0.56	0.43%	0.07	13.10%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(9.62)	-9.50%	(12.24)	-9.38%	2.63	-21.44%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(15.61)	-15.42%	(13.94)	-10.68%	(1.67)	12.01%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.96)	-0.95%	(4.72)	-3.62%	3.76	-79.65%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(4.82)	-4.76%	(4.04)	-3.09%	(0.78)	19.35%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.95	0.93%	0.79	0.60%	0.16	20.31%
กำไรสำหรับงวด	(3.87)	-3.82%	(3.25)	-2.49%	(0.62)	19.12%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	(3.84)	-3.79%	(3.23)	-2.47%	(0.61)	18.99%
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.03)	-0.03%	(0.02)	-0.02%	(0.01)	37.20%
	(3.87)	-3.82%	(3.25)	-2.49%	(0.62)	19.12%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	(0.005)		(0.004)			

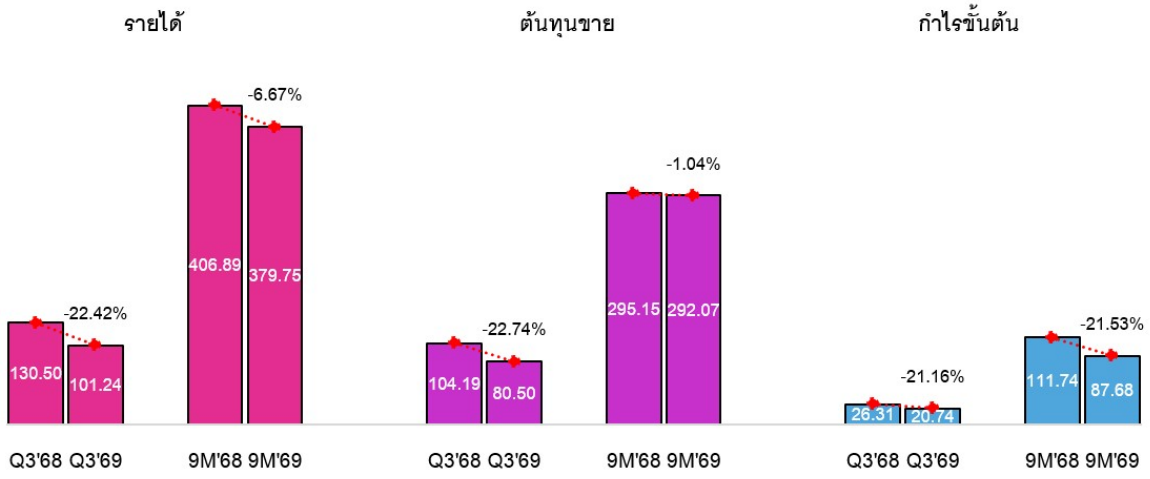
KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

งบกำไรขาดทุน (งวด 9 เดือน)	Q9'2569		Q9'2568		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	379.75	100.00%	330.03	81.11%	49.72	15.07%
รายได้จากการขายที่ดิน	-	0.00%	76.86	18.89%	(76.86)	-100.00%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(292.07)	-76.91%	(263.92)	-79.97%	(28.15)	10.66%
ต้นทุนขายที่ดิน	-	0.00%	(31.22)	-40.63%	31.22	-100.00%
กำไรขั้นต้น	87.68	23.09%	111.74	27.46%	(24.06)	-21.53%
รายได้อื่น	1.92	0.51%	1.84	0.45%	0.08	4.58%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(32.06)	-8.44%	(42.76)	-10.51%	10.70	-25.02%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(45.66)	-12.02%	(45.79)	-11.25%	0.13	-0.28%
ต้นทุนทางการเงิน	(3.16)	-0.83%	(11.45)	-2.82%	8.29	-72.41%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	8.73	2.30%	13.57	3.34%	(4.85)	-35.72%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.72)	-0.45%	(3.11)	-0.76%	1.39	-44.65%
กำไรสำหรับงวด	7.00	1.84%	10.46	2.57%	(3.46)	-33.07%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	7.08	1.86%	10.52	2.59%	(3.45)	-32.74%
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.07)	-0.02%	(0.06)	-0.01%	(0.01)	24.89%
	7.00	1.84%	10.46	2.57%	(3.46)	-33.07%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.009		0.013			





ภาพรวมสภาวะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยไตรมาส 3 ปี 2569

- ภาวะเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ปี 2569 ปรับดีขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยมีแรงขับเคลื่อนหลักจากการส่งออกสินค้าที่ขยายตัวต่อเนื่องตามแรงส่งจาก AI Cycle ของโลก ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศที่ปรับดีขึ้นจากทั้งการลงทุนภาคเอกชนโดยเฉพาะหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ขยายตัวต่อเนื่อง แม้ว่าภาคธุรกิจและครัวเรือนยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายจากภาระหนี้ครัวเรือนในระดับสูงและความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน แต่อัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวในระดับที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุนและการใช้จ่ายได้ช่วยพยุงกำลังซื้อของภาคเอกชนให้ยังคงมีความยืดหยุ่นในภาพรวม

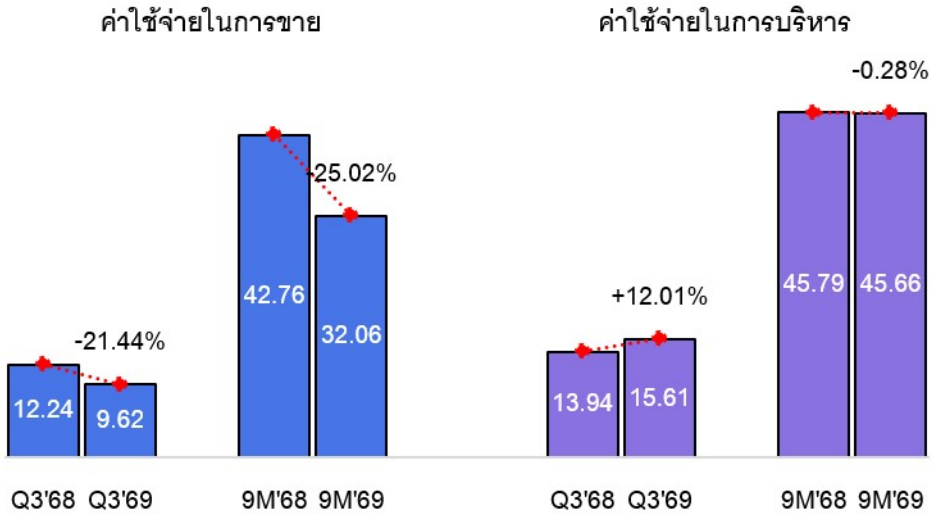
สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในงวดสะสม 9 เดือน ของปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 379.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.72 ล้านบาท หรือคิดเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.07 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ในงวดสะสม 9 เดือนของปี 2568 ที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 330.03 ล้านบาท
- ปัจจัยสนับสนุนหลักในการเติบโตของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากการเร่งยอดโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มโครงการบ้านเดี่ยวและแนวราบระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป ได้แก่ โครงการนาวาร่า พระราม 2, นาวาร่า รังสิต ซึ่งเป็นการเน้นการเจาะกลุ่มลูกค้า Real Demand ที่มีศักยภาพทางการเงิน
- โดยรายได้รวม งวดสะสม 9 เดือน ของปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 379.75 ล้านบาท ลดลง 27.14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.67 เมื่อเทียบกับรายได้รวมในงวดสะสม 9 เดือน ของปี 2568 ซึ่งมีรายได้รวมเท่ากับ 406.89 ล้านบาท โดยในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้พิเศษจากการขายที่ดินเปล่าจำนวน 76.86 ล้านบาท
- บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ งวดสะสม 9 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 87.68 ล้านบาท หรือเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 23.09 เทียบกับกำไรขั้นต้นจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ งวดสะสม 9 เดือน ปี 2568 ที่มีเท่ากับ 66.11 ล้านบาท หรือเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 20.03 แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น เป็นผลจากบริษัทฯ มีสัดส่วนการขายสินค้ากลุ่มบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวในโครงการนาวาร่า รังสิต และโครงการนาวาร่า พระราม 2 ซึ่งเป็นโครงการที่อัตรากำไรขั้นต้นดี สำหรับกำไรขั้นต้นจากกรายได้รวม งวดสะสม 9 เดือน ในปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 87.88 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับกำไรขั้นจากรายได้รวม งวดสะสม 9 เดือน ในปี 2568 ที่มีเท่ากับ 111.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.53

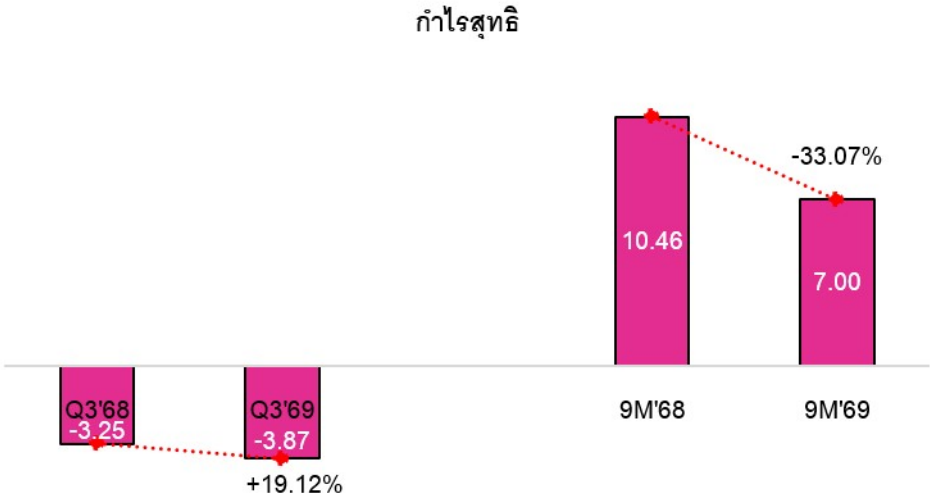
KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110



- ค่าใช้จ่ายในการขาย: งวดสะสม 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 32.06 ล้านบาท ลดลงจากงวดสะสม 9 เดือน ปี 2568 ที่มีเท่ากับ 42.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.02 เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวกับการขายที่ดินเปล่า ประกอบกับการปรับกลยุทธ์การตลาดสู่รูปแบบดิจิทัลและการบริหารงบโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร: งวดสะสม 9 เดือน ปี บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร ใกล้เคียงงวดสะสม 9 เดือน ปี 2568 โดยมีค่าใช้จ่ายเท่ากับ 45.66 ล้านบาท เทียบกับปี 2568 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเท่ากับ 45.79 ล้านบาท
- ต้นทุนทางการเงินในงวดสะสม 9 เดือน ปี 2569 เท่ากับ 3.16 ล้านบาท ลดลงจากงวดสะสม 9 เดือน ปี 2568 ที่มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 11.45 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 8.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 72.41 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน



- ในงวดสะสม 9 เดือน ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 7.0 ล้านบาท ลดลงจากงวดสะสม 9 เดือน ปี 2568 ซึ่งมีกำไรสุทธิเท่ากับ 10.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.07 โดยสาเหตุที่กำไรสุทธิลดลงเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไตรมาส 3 ปรับลดลง

KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

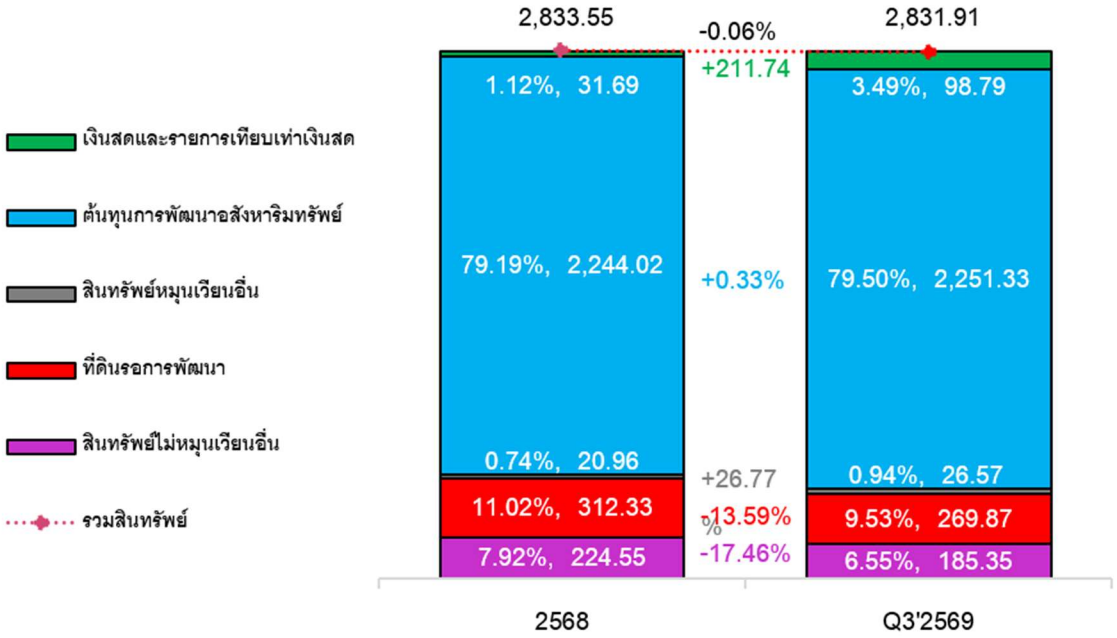
งบแสดงฐานะการเงิน	Q3'2569	2568	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,376.69	2,296.67	80.02	3.48%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	455.22	536.87	(81.65)	-15.21%
รวมสินทรัพย์	2,831.91	2,833.55	(1.64)	-0.06%
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ				
หนี้สินหมุนเวียน	1,167.53	1,126.66	40.87	3.63%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	803.91	853.42	(49.51)	-5.80%
รวมหนี้สิน	1,971.44	1,980.08	(8.64)	-0.44%
ส่วนของเจ้าของ				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	409.69	409.69	-	0.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	254.50	254.50	-	0.00%
ใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่หมดอายุ	6.79	6.79	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	29.82	29.82	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	171.99	164.91	7.08	4.29%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.34	1.41	(0.07)	-5.17%
รวมส่วนของเจ้าของ	860.47	853.46	7.00	0.82%
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ	2,831.91	2,833.55	(1.64)	-0.06%

KUNALAI

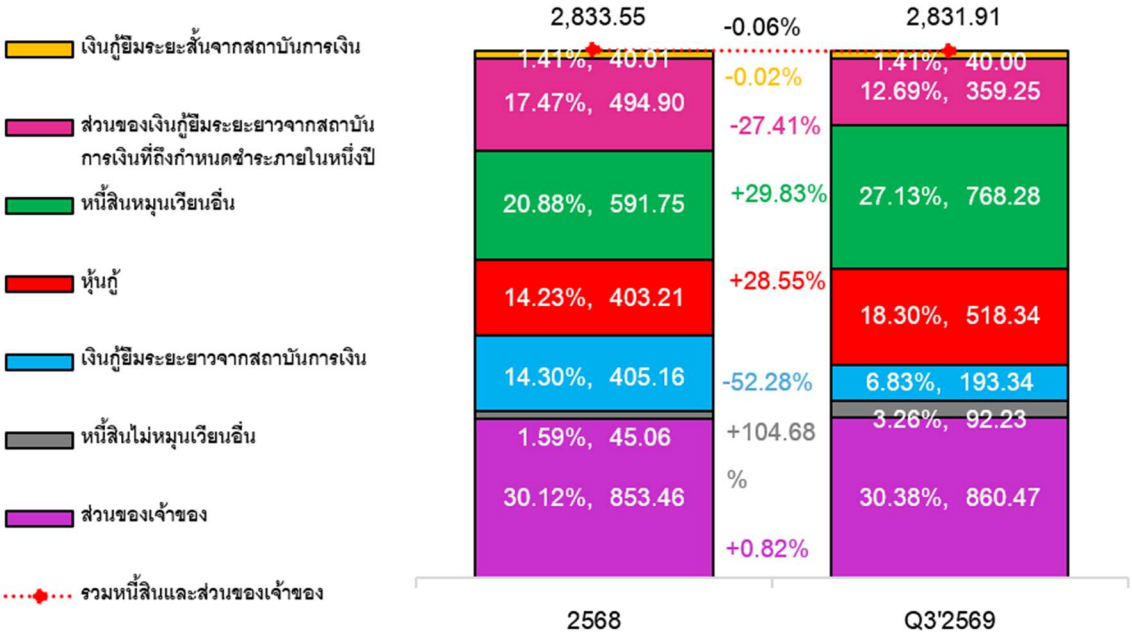
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของเจ้าของ



KUNALAI

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

819 หมู่ 7 ถนนบ้านกล้วย-ไทรน้อย ตำบลพิมลราช
อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110

สรุปฐานะทางการเงิน

- สินทรัพย์รวม: ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,831.91 ล้านบาท ซึ่งทรงตัวในระดับใกล้เคียงกับสิ้นปี 2568 โดยมีจุดเด่นสำคัญคือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 211.74 มาอยู่ที่ 98.79 ล้านบาท (จาก 31.69 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568) แสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องที่ดีของบริษัทฯ ขณะที่ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับใกล้เคียงเดิม
- หนี้สินรวม: ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,971.44 ล้านบาท ลดลง 8.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 0.44 จาก 1,980.08 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 เป็นการปรับลดลงเล็กน้อย
- ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม: ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นเป็น 860.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.82% จาก 853.46 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2568 เป็นผลสะสมจากกำไรจากการดำเนินงานในงวด 9 เดือน ปี 2569 โดยบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ปรับตัวดีขึ้น โดยลดลงจาก 2.32 เท่า ณ สิ้นปี 2568 เหลือ 2.29 เท่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

หรือ Add Line ID : @kun-insight

หรือ กด Link : https://lin.ee/QHy7bM9

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน)

นายสุรเดช ประจวบศิริรัตน์
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ