

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564

บทสรุป

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน	Q2'2564		Q2'2563		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	254.24	100.00%	164.11	100.00%	90.13	54.92%
ต้นทุนขาย	(172.20)	-67.73%	(118.60)	-72.27%	(53.60)	45.19%
กำไรขั้นต้น	82.04	32.27%	45.51	27.73%	36.53	80.27%
รายได้อื่น	0.88	0.35%	0.37	0.23%	0.51	137.84%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(17.33)	-6.82%	(11.66)	-7.10%	(5.67)	48.63%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(14.93)	-5.87%	(14.24)	-8.68%	(0.69)	4.85%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.04)	-0.02%	(0.06)	-0.04%	0.02	-33.33%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	50.62	19.91%	19.92	12.14%	30.70	154.12%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(9.52)	-3.74%	(4.07)	-2.48%	(5.45)	133.91%
กำไรสำหรับงวด	41.10	16.17%	15.85	9.66%	25.25	159.31%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	41.11	16.17%	15.85	9.66%	25.26	159.37%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.01)	0.00%	-	0.00%	(0.01)	100.00%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.06		0.02		0.04	

งบการเงินรวมสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 90.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.92 โดยเพิ่มขึ้นจาก 164.11 ล้านบาท เป็น 254.24 ล้านบาท เพราะจำนวนยูนิตที่ขายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 48 ยูนิตใน Q2'2563 เป็น 78 ยูนิตใน Q2'2564 ประกอบกับโครงการคุณาลัยพรีเมียม ซึ่งเป็นโครงการขายดีของบริษัทสามารถส่งมอบบ้านได้ตามกำหนด และเป็นผลจากยอดขายของบริษัทเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา จึงทำให้รายได้รวมเพิ่มขึ้น 255.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.11 จากรายได้รวมช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่ 164.48 ล้านบาท

ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น 53.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.19 โดยเพิ่มขึ้นจาก 118.60 ล้านบาท เป็น 172.20 ล้านบาท ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเป็นตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนขายได้ดีจึงทำให้อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขาย ลดลง เมื่อเทียบไตรมาส 2 ปี 2563

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 36.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 80.27 โดยเพิ่มขึ้นจาก 45.51 ล้านบาท เป็น 82.04 ล้านบาท เพราะการควบคุมต้นทุนขายที่ดีขึ้น ประกอบกับราคาขายที่ปรับขึ้นในช่วงต้นปี 2564 จึงทำให้อัตราส่วนกำไรขั้นต้นสูงขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 0.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 137.84 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก 0.37 ล้านบาท เป็น 0.88 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้น 5.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.63 โดยเพิ่มขึ้นจาก 11.66 ล้านบาท เป็น 17.33 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้นจาก 0.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.85 โดยเพิ่มขึ้นจาก 14.24 ล้านบาท เป็น 14.93 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ลดลง 0.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.33 โดยลดลงจาก 0.06 ล้านบาท เป็น 0.04 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ได้กำไร 41.10 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 15.85 ล้านบาทของงวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ มีอัตราเติบโตร้อยละ 159.31

งบแสดงฐานะการเงิน	Q2'2564	2563	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,010.03	815.39	194.64	23.87%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	228.61	219.59	9.02	4.11%
รวมสินทรัพย์	1,238.63	1,034.98	203.65	19.68%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน	371.39	385.74	(14.35)	-3.72%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	305.49	136.28	169.21	124.16%
รวมหนี้สิน	676.88	522.02	154.86	29.67%
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	312.00	31.20	10.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	123.55	123.55	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	13.03	13.03	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	94.43	76.81	17.62	22.94%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.22	1.24	(0.02)	-1.61%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	561.75	512.96	48.79	9.51%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,238.63	1,034.98	203.65	19.68%

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 203.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.68 โดยเพิ่มขึ้นจาก 1,034.98 ล้านบาท เป็น 1,238.63 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 17.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.08 โดยลดลงจาก 89.14 ล้านบาท เป็น 71.24 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนในโครงการปัจจุบัน และเตรียมแผนสำหรับโครงการในอนาคต

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 194.48 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.85 โดยเพิ่มขึ้นจาก 698.28 ล้านบาท เป็น 892.77 ล้านบาท เพราะรับรู้มูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาสำหรับโครงการที่จะเปิดขายในไตรมาส 4/2564 และโครงการที่จะเปิดขายปี 2565 รวมถึงการลงทุนในโครงการที่เปิดขายอยู่ เพื่อให้มีบ้านแล้วเสร็จพร้อมโอนในปี 2564

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 98.97 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2563 แต่ลดลงจากไตรมาส 1/2564 63.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.00 โดยลดลงจาก 162.24 เป็น 98.97 ล้านบาท จากการโอนที่ดินสำหรับโครงการที่จะพัฒนาในไตรมาส 4/2564 ไปเป็นรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หนี้สิน

หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 154.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.67 โดยเพิ่มขึ้นจาก 522.02 ล้านบาท เป็น 676.81 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ในไตรมาส 2/2564 เพื่อใช้ในการลงทุนสำหรับโครงการในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 48.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.51 โดยเพิ่มขึ้นจาก 512.96 ล้านบาท เป็น 561.75 ล้านบาท ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากกำไรสุทธิในงวด 6 เดือนของบริษัท

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรเดช ประจบศรีรัตน์
ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ