

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

## บทสรุป

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	Q3'2564		Q3'2563		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	249.71	100.00%	170.20	100.00%	79.51	46.72%
ต้นทุนขาย	(167.42)	-67.05%	(125.41)	-73.68%	(42.01)	33.50%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>82.29</b>	<b>32.95%</b>	<b>44.79</b>	<b>26.32%</b>	<b>37.50</b>	<b>83.72%</b>
รายได้อื่น	1.57	0.63%	0.50	0.29%	1.07	214.00%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(17.01)	-6.81%	(12.04)	-7.07%	(4.97)	41.28%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(13.99)	-5.60%	(14.23)	-8.36%	0.24	-1.69%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.04)	-0.02%	(0.05)	-0.03%	0.01	-20.00%
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>52.82</b>	<b>21.15%</b>	<b>18.97</b>	<b>11.15%</b>	<b>33.85</b>	<b>178.44%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(10.73)	-4.30%	(3.73)	-2.19%	(7.00)	187.67%
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>42.09</b>	<b>16.86%</b>	<b>15.24</b>	<b>8.95%</b>	<b>26.85</b>	<b>176.18%</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	42.09	16.86%	15.25	8.96%	26.84	176.00%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.00)	0.00%	(0.01)	0.00%	0.00	-57.90%
	42.09	16.85%	15.24	8.96%	26.84	176.08%
<b>กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท</b>	<b>0.06</b>		<b>0.02</b>			

งบกำไรขาดทุน (งวด 9 เดือน)	Q3'2564		Q3'2563		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	693.68	100.00%	496.16	100.00%	197.52	39.81%
ต้นทุนขาย	(468.41)	-67.53%	(366.70)	-73.91%	(101.71)	27.74%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>225.27</b>	<b>32.47%</b>	<b>129.46</b>	<b>26.09%</b>	<b>95.81</b>	<b>74.01%</b>
รายได้อื่น	3.71	0.53%	1.58	0.32%	2.13	134.67%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(48.17)	-6.94%	(35.75)	-7.21%	(12.42)	34.75%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(42.93)	-6.19%	(41.74)	-8.41%	(1.19)	2.85%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.12)	-0.02%	(0.22)	-0.04%	0.10	-44.25%
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>137.76</b>	<b>19.86%</b>	<b>53.33</b>	<b>10.75%</b>	<b>84.43</b>	<b>158.31%</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(27.17)	-3.92%	(10.72)	-2.16%	(16.45)	153.43%
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>110.58</b>	<b>15.94%</b>	<b>42.61</b>	<b>8.59%</b>	<b>67.97</b>	<b>159.54%</b>
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	109.62	15.80%	42.60	8.59%	67.02	157.30%
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.03)	0.00%	0.00	0.00%	(0.03)	-2159.70%
	109.59	15.80%	42.61	8.59%	66.99	157.22%
<b>กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท</b>	<b>0.16</b>		<b>0.06</b>			

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 170.20 ล้านบาท เป็น 249.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.72 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเนื่องจากความต้องการบ้านแนวราบมีอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดขายเพิ่มขึ้น จากโครงการที่เปิดขายทั้งหมด 5 โครงการ ประกอบกับบริษัทฯ สามารถส่งมอบบ้านได้ตามกำหนด โดยมีโครงการคุณาลัย พรีเมียม เป็นโครงการที่มียอดรับรู้รายได้มากที่สุด ในไตรมาส 3 สำหรับรายได้สะสม 9 เดือน บริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 496.16 ล้านบาท เป็น 693.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 197.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.81 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

### ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 125.41 ล้านบาท เป็น 167.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.50 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเป็นตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนขายได้ดีจึงทำให้อัตรารายได้ต้นทุนขายต่อรายได้จากการขาย ลดลง เมื่อเทียบไตรมาส 3 ปี 2563 สำหรับต้นทุนขายสะสม 9 เดือน บริษัทฯ มีต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจาก 366.70 ล้านบาท เป็น 468.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 101.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.74 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

## กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 44.79 ล้านบาท เป็น 82.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 83.72 เพราะการควบคุมต้นทุนขายที่ดีขึ้น ประกอบกับราคาขายที่ปรับขึ้นปี 2564 จึงทำให้อัตราส่วนกำไรขั้นต้นสูงขึ้น สำหรับกำไรขั้นต้นสะสม 9 เดือน บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 129.46 ล้านบาท เป็น 225.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 74.01 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

## รายได้อื่น

รายได้อื่นในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 0.50 ล้านบาท เป็น 1.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 214.00 สำหรับรายได้อื่นสะสม 9 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 1.58 ล้านบาท เป็น 3.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 134.67 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 3 เพิ่มขึ้นจาก 12.04 ล้านบาท เป็น 17.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.28 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการขายสะสม 9 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 35.75 ล้านบาท เป็น 48.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.75 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3 ลดลงจาก 14.23 ล้านบาท เป็น 13.99 ล้านบาท ลดลง 0.24 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.69 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสะสม 9 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 41.74 ล้านบาท เป็น 42.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.85 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3 ลดลงจาก 0.05 ล้านบาทเป็น 0.04 ล้านบาท ลดลง 0.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.00 เนื่องจากต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงินสะสม 9 เดือน ลดลงจาก 0.22 ล้านบาท เป็น 0.12 ล้านบาท ลดลง 0.10 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.25 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

## กำไรสุทธิ

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ได้กำไรสุทธิ 42.09 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 15.24 ล้านบาทของงวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯมีอัตราเติบโตร้อยละ 176.18 และมีกำไรสุทธิสะสม 9 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 42.61 ล้านบาท เป็น 110.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 67.97 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 159.54 จากงวดสะสม 9 เดือนของปีที่ผ่านมา

งบแสดงฐานะการเงิน	Q3'2564	2563	เปลี่ยนแปลง	
<b>สินทรัพย์</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,102.28	815.39	286.89	35.18%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	261.64	219.59	42.05	19.15%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,363.92</b>	<b>1,034.98</b>	<b>328.94</b>	<b>31.78%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
หนี้สินหมุนเวียน	442.28	385.74	56.54	14.66%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	352.12	136.28	215.84	158.38%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>794.40</b>	<b>522.02</b>	<b>272.38</b>	<b>52.18%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	312.00	31.20	10.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	123.55	123.55	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	16.57	13.03	3.54	27.17%
ยังไม่ได้จัดสรร	98.66	76.81	21.85	28.45%
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.21	1.24	(0.03)	-2.42%
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>569.52</b>	<b>512.96</b>	<b>56.56</b>	<b>11.03%</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,363.92</b>	<b>1,034.98</b>	<b>328.94</b>	<b>31.78%</b>

#### งบแสดงฐานะการเงิน

##### สินทรัพย์

ไตรมาส 3 ปี 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 328.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.78 โดยเพิ่มขึ้นจาก 1,034.98 ล้านบาท เป็น 1,363.92 ล้านบาท

##### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงจาก 89.14 ล้านบาท เป็น 82.11 ล้านบาท ลดลง 7.03 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.89 เนื่องจากบริษัทมีการลงทุนในโครงการปัจจุบัน และเตรียมแผนสำหรับโครงการในอนาคต

### **ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 698.28 ล้านบาท เป็น 938.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 240.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.45 เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ประกอบกับลงทุนเพิ่มในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อเตรียมส่งมอบบ้านให้ทันในไตรมาส 4 ปี 2564

### **ที่ดินรอการพัฒนา**

ที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 98.97 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 4/2563 และไตรมาส 2/2564

### **หนี้สิน**

หนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก 522.02 ล้านบาท เป็น 794.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.18 เนื่องจากบริษัทฯ มีเสนอขายหุ้นกู้ในไตรมาส 2 ปี 2564 จำนวน 150 ล้านบาท ประกอบกับมีการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น จึงทำให้หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น

### **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 512.96 ล้านบาท เป็น 569.52 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 56.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.03 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากกำไรสุทธิในงวด 9 เดือนของบริษัทที่เพิ่มขึ้น

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรเดช ประจวบศิริรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ