

KUN 014/2565

25 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง ชี้แจงสาเหตุของรายได้และกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัท สำหรับปี 2564 เปลี่ยนแปลงเกินร้อยละ 20

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

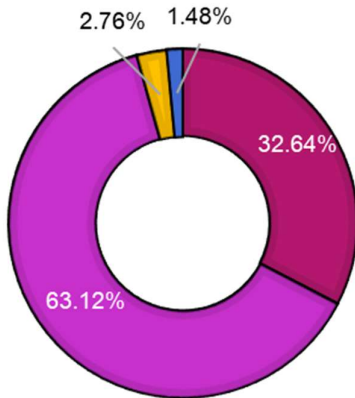
คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

บทสรุปผู้บริหาร

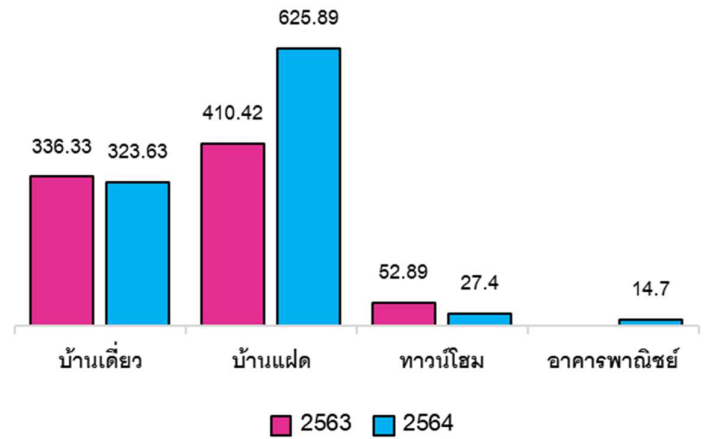
ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (สำหรับปี)	2564		2563		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	991.62	100.00%	799.64	100.00%	191.98	24.01%
ต้นทุนขาย	(672.23)	-67.79%	(582.79)	-72.88%	(89.44)	15.35%
กำไรขั้นต้น	319.39	32.21%	216.85	27.12%	102.54	47.29%
รายได้อื่น	4.77	0.48%	4.15	0.52%	0.62	14.94%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(68.01)	-6.86%	(58.23)	-7.28%	(9.78)	16.80%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(60.76)	-6.13%	(57.27)	-7.16%	(3.49)	6.09%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.19)	-0.02%	(0.24)	-0.03%	0.05	-20.83%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	195.20	19.68%	105.26	13.16%	89.94	85.45%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(39.46)	-3.98%	(20.62)	-2.58%	(18.84)	91.37%
กำไรสำหรับงวด	155.74	15.71%	84.64	10.58%	71.10	84.00%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	154.80	15.61%	84.66	10.59%	70.14	82.85%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.05)	0.00%	(0.02)	0.00%	(0.03)	113.29%
	154.75	15.61%	84.64	10.58%	70.11	82.84%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	0.23		0.12			

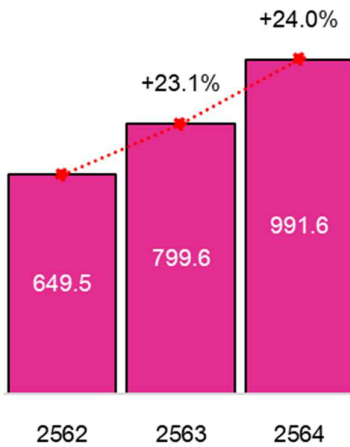
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



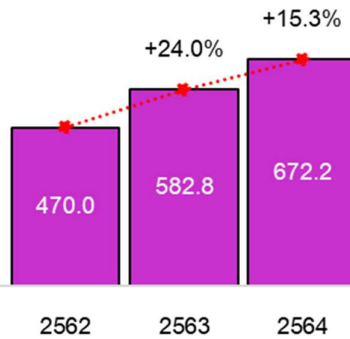
ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



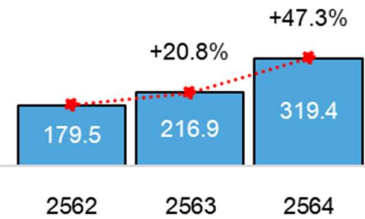
รายได้



ต้นทุนขาย



กำไรขั้นต้น



รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 เพิ่มขึ้นจาก 799.64 ล้านบาท เป็น 991.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 191.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.01 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการบ้านแนวราบมีอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดขายเพิ่มขึ้น จากโครงการที่เปิดขายทั้งหมด 6 โครงการ ประกอบกับบริษัทฯ สามารถส่งมอบบ้านได้ตามกำหนด โดยมีโครงการคุณาลัย พรีเมียม เป็นโครงการที่มียอดรับรู้รายได้มากที่สุดในปี 2564

ต้นทุนขาย

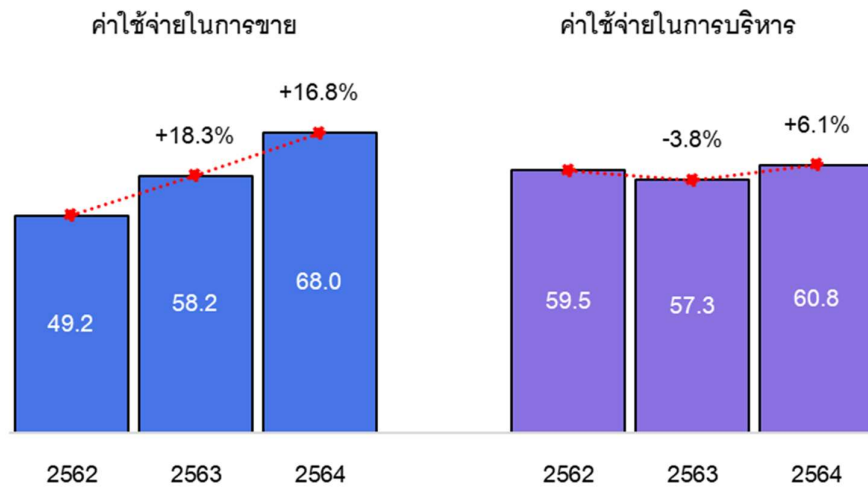
ต้นทุนขายในปี 2564 เพิ่มขึ้นจาก 582.79 ล้านบาท เป็น 672.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.35 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นเป็นไปตามสัดส่วนของรายได้ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนขายได้ดีจึงทำให้อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขาย ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2563

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในปี 2564 เพิ่มขึ้นจาก 216.85 ล้านบาท เป็น 319.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.29 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เพราะการควบคุมต้นทุนขายที่ดีขึ้น ประกอบกับราคาขายที่ปรับขึ้นปี 2564 จึงทำให้อัตราส่วนกำไรขั้นต้นสูงขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นในปี 2564 เพิ่มขึ้นจาก 4.15 ล้านบาท เป็น 4.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.94 เมื่อเทียบกับปี 2563 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน



ค่าใช้จ่ายในการขาย

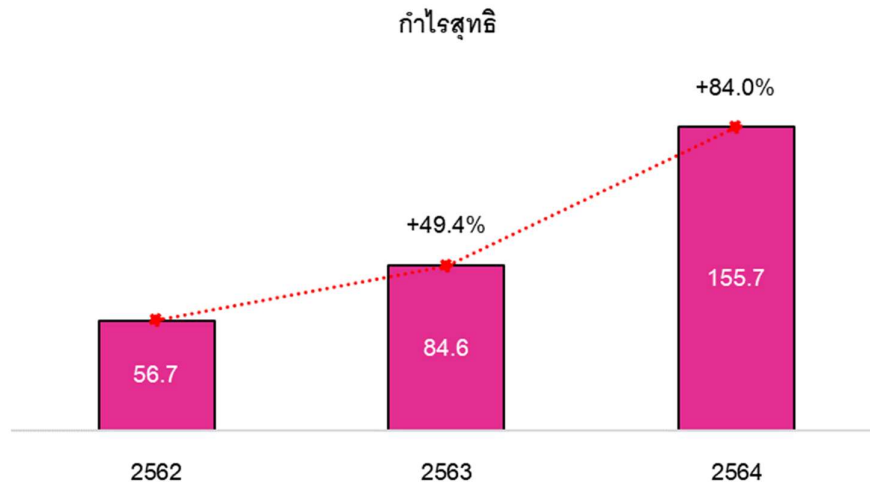
ค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2564 เพิ่มขึ้นจาก 58.23 ล้านบาท เป็น 68.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.78 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.80 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 เพิ่มขึ้นจาก 57.27 ล้านบาท เป็น 60.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.09 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2564 ลดลงจาก 0.24 ล้านบาทเป็น 0.19 ล้านบาท ลดลง 0.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.83 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

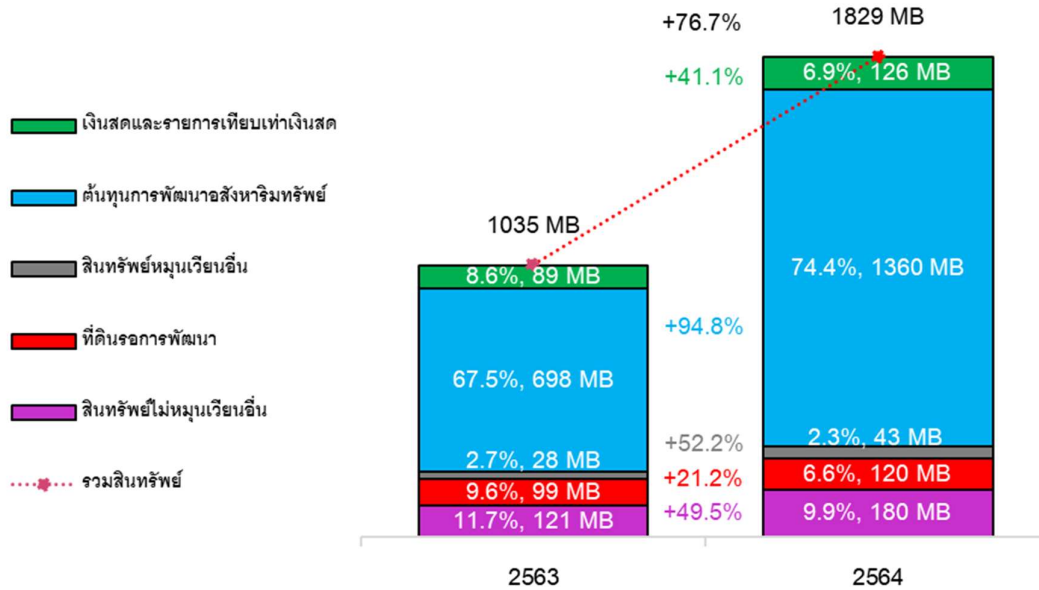


กำไรสุทธิ

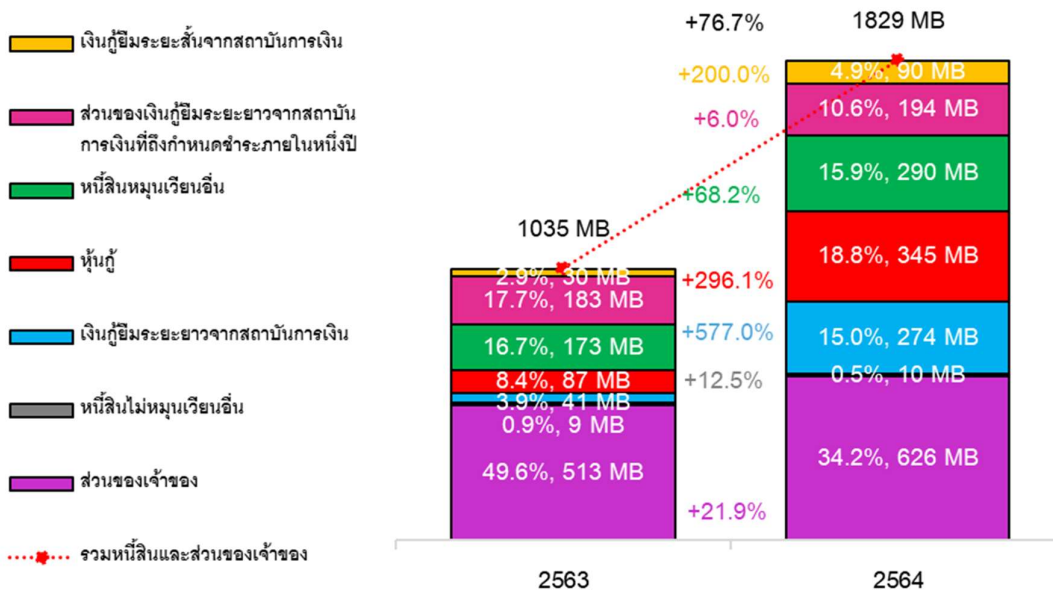
ผลการดำเนินงานของบริษัทฯสำหรับปี 2564 ได้กำไรสุทธิ 155.74 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 84.64 ล้านบาทของปี 2563 บริษัทฯมีอัตราเติบโตร้อยละ 84.00

งบแสดงฐานะการเงิน	2564	2563	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,521.58	815.38	706.20	86.61%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	300.89	219.60	81.29	37.02%
รวมสินทรัพย์	1,822.47	1,034.98	787.49	76.09%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน	666.47	385.74	280.73	72.78%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	532.50	136.28	396.22	290.74%
รวมหนี้สิน	1,198.97	522.02	676.95	129.68%
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	312.00	31.20	10.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	123.55	123.55	-	0.00%
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	2.03	-	2.03	n/a
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	6.79	-	6.79	n/a
กำไรสะสม			-	
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	21.02	13.03	7.99	61.32%
ยังไม่ได้จัดสรร	139.38	76.81	62.57	81.46%
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.20	1.24	(0.04)	-3.23%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	623.50	512.96	110.54	21.55%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,822.47	1,034.98	787.49	76.09%

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 787.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.09 โดยเพิ่มขึ้นจาก 1,034.98 ล้านบาท เป็น 1,822.47 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจาก 89.14 ล้านบาท เป็น 125.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.07

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 698.28 ล้านบาท เป็น 1,360.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 662.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 94.85 เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ประกอบกับลงทุนเพิ่มในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อเตรียมส่งมอบบ้านให้ทันในปี 2565

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา เพิ่มขึ้นจาก 98.97 ล้านบาท เป็น 119.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.22 เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มเติมในไตรมาส 4/2564

หนี้สิน

หนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก 522.02 ล้านบาท เป็น 1,196.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 676.95 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 129.68 เนื่องจากบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นกู้ในไตรมาส 2/2564 และไตรมาส 4/2564 จำนวน 270.00 ล้านบาท ประกอบกับกลุ่มบริษัทฯ มีการขยายโครงการเพิ่มขึ้น จึงมีการใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการคุณาลัย พาร์คใต้ โครงการคุณาลัย เดซี และโครงการคุณาลัย นาวาร่า จึงทำให้หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 512.96 ล้านบาท เป็น 623.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.55 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากกำไรสุทธิสำหรับปี 2564 ของบริษัทที่เพิ่มขึ้น

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ