

KUN 066/2565

11 สิงหาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงาน (MD&A) ไตรมาส 2 ปี 2565

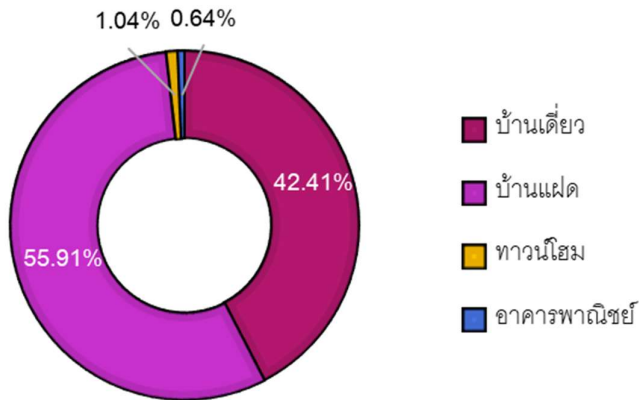
เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการดำเนินงานของบริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) สำหรับงวด 3 เดือน และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 เทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนสรุปได้ดังนี้

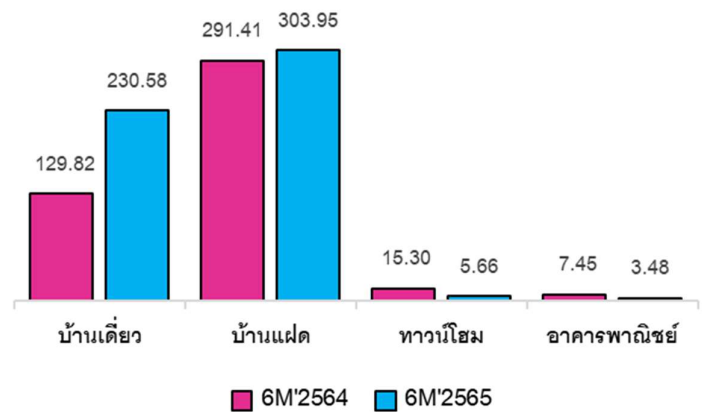
งบกำไรขาดทุน (งวด 3 เดือน)	Q2'2565		Q2'2564		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	277.11	100.00%	254.24	100.00%	22.87	9.00%
ต้นทุนขาย	(197.51)	-71.27%	(172.20)	-67.73%	(25.31)	14.70%
กำไรขั้นต้น	79.60	28.73%	82.04	32.27%	(2.44)	-2.97%
รายได้อื่น	0.86	0.31%	0.88	0.35%	(0.02)	-2.27%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(17.87)	-6.45%	(17.33)	-6.82%	(0.54)	3.12%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(15.58)	-5.62%	(14.93)	-5.87%	(0.65)	4.35%
ต้นทุนทางการเงิน	(0.35)	-0.13%	(0.04)	-0.02%	(0.31)	775.00%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	46.66	16.84%	50.62	19.91%	(3.96)	-7.82%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(9.43)	-3.40%	(9.52)	-3.74%	0.09	-0.95%
กำไรสำหรับงวด	37.23	13.44%	41.10	16.17%	(3.87)	-9.42%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	37.15	13.41%	41.11	16.17%	(3.96)	-9.63%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.08	0.03%	(0.01)	0.00%	0.09	-900.00%
	37.23	13.44%	41.10	16.17%	(3.87)	-9.42%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	0.05		0.06			

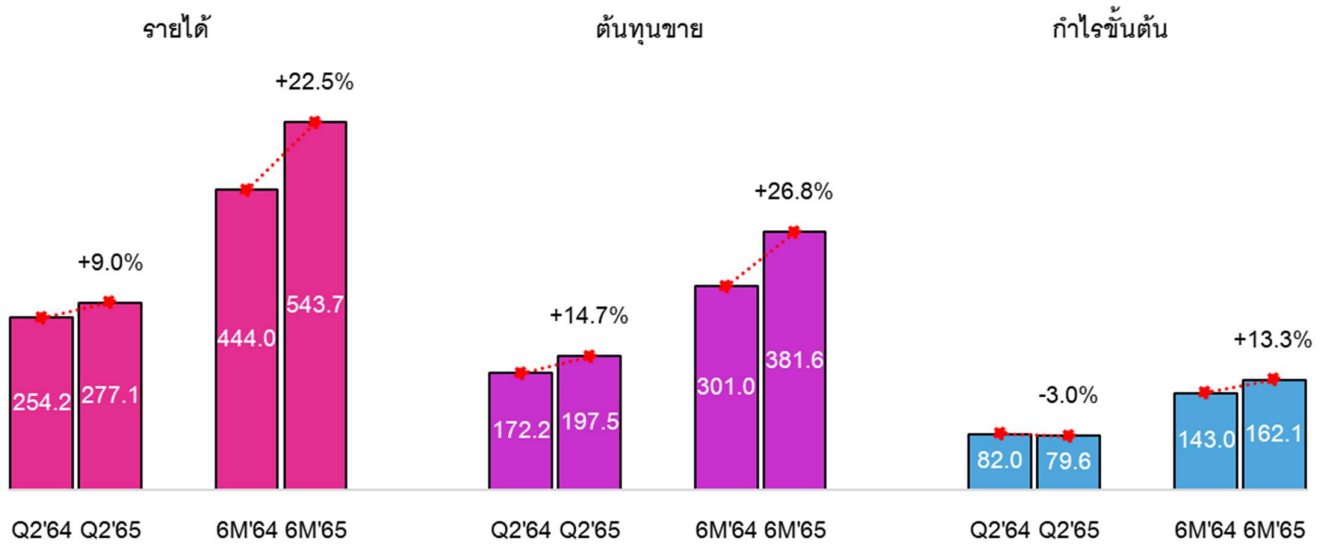
งบกำไรขาดทุน (งวด 6 เดือน)	6M'2565		6M'2564		เปลี่ยนแปลง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	543.67	100.00%	443.97	100.00%	99.70	22.46%
ต้นทุนขาย	(381.62)	-70.19%	(300.99)	-67.80%	(80.63)	26.79%
กำไรขั้นต้น	162.05	29.81%	142.98	32.20%	19.07	13.34%
รายได้อื่น	1.81	0.33%	2.14	0.48%	(0.33)	-15.42%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(35.83)	-6.59%	(31.16)	-7.02%	(4.67)	14.99%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(31.49)	-5.79%	(28.94)	-6.52%	(2.55)	8.81%
ต้นทุนทางการเงิน	(1.44)	-0.26%	(0.08)	-0.02%	(1.36)	1700.00%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	95.10	17.49%	84.94	19.13%	10.16	11.96%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(19.20)	-3.53%	(16.44)	-3.70%	(2.76)	16.79%
กำไรสำหรับงวด	75.90	13.96%	68.50	15.43%	7.40	10.80%
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	75.78	13.94%	67.54	15.21%	8.24	12.20%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.12	0.02%	(0.03)	-0.01%	0.15	-500.00%
	75.90	13.96%	67.51	15.21%	8.39	12.43%
กำไรต่อหุ้น - ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัท	0.11		0.10			

ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)



ยอดโอนกรรมสิทธิ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์ (ลบ.)





รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจาก 254.24 ล้านบาท เป็น 277.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.00 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เนื่องจากความต้องการบ้านแนวราบมีอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดขายเพิ่มขึ้น จากโครงการที่เปิดขายทั้งหมด 6 โครงการสำหรับสถานการณ์การปล่อยสินเชื่อเคหะของสถาบันการเงินมีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อใกล้เคียงกับช่วงไตรมาส 1 ที่ผ่านมา สำหรับรายได้สะสม 6 เดือน บริษัทฯมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 443.97 ล้านบาท เป็น 543.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.46 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนขาย

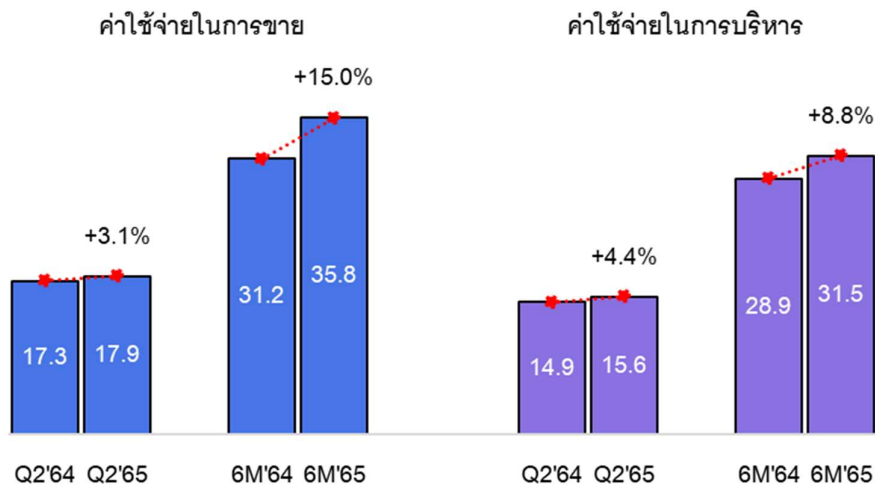
ต้นทุนขายในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจาก 172.20 ล้านบาท เป็น 197.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.70 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น เนื่องจากสัดส่วนการรับรู้รายได้จากโครงการคุณาลัย พรีเมียม ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงที่สุดของบริษัทฯลดลง ประกอบกับต้นทุนค่าก่อสร้างปรับสูงขึ้น จึงทำให้อัตราส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายลดลง เมื่อเทียบไตรมาส 2 ปี 2564 สำหรับต้นทุนขายสะสม 6 เดือน บริษัทฯมีต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจาก 300.99 ล้านบาท เป็น 381.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.79 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นในไตรมาส 2 ลดลงจาก 82.04 ล้านบาท เป็น 79.60 ล้านบาท ลดลง 2.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.97 สำหรับกำไรขั้นต้นสะสม 6 เดือน บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจาก 142.98 ล้านบาท เป็น 162.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.34 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

รายได้อื่น

รายได้อื่นในไตรมาส 2 ลดลงจาก 0.88 ล้านบาท เป็น 0.86 ล้านบาท ลดลง 0.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.27 สำหรับรายได้อื่นสะสม 6 เดือน ลดลงจาก 2.14 ล้านบาท เป็น 1.81 ล้านบาท ลดลง 0.33 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.42 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา



ค่าใช้จ่ายในการขาย

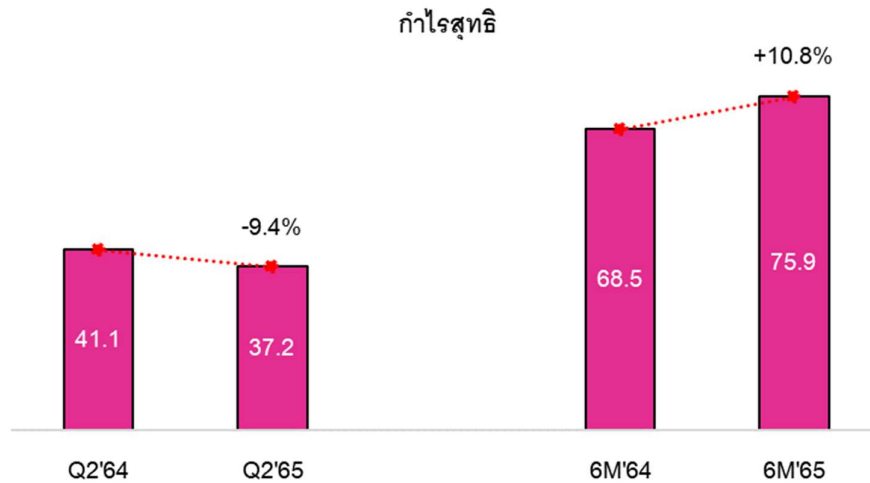
ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจาก 17.33 ล้านบาท เป็น 17.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.12 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการขายสะสม 6 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 31.16 ล้านบาท เป็น 35.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.99 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจาก 14.93 ล้านบาท เป็น 15.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.35 ค่าใช้จ่ายในการบริหารสะสม 6 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 28.94 ล้านบาท เป็น 31.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.81 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจาก 0.04 ล้านบาทเป็น 0.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 775.00 เนื่องจากต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ถูกบันทึกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนทางการเงินสะสม 6 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 0.08 ล้านบาท เป็น 1.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,700.00 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

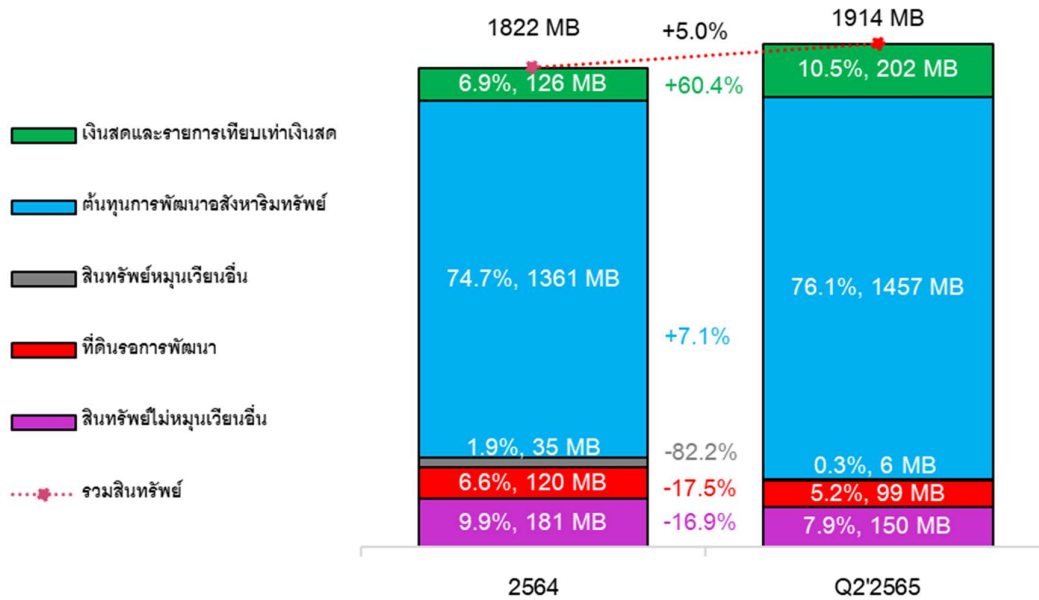


กำไรสุทธิ

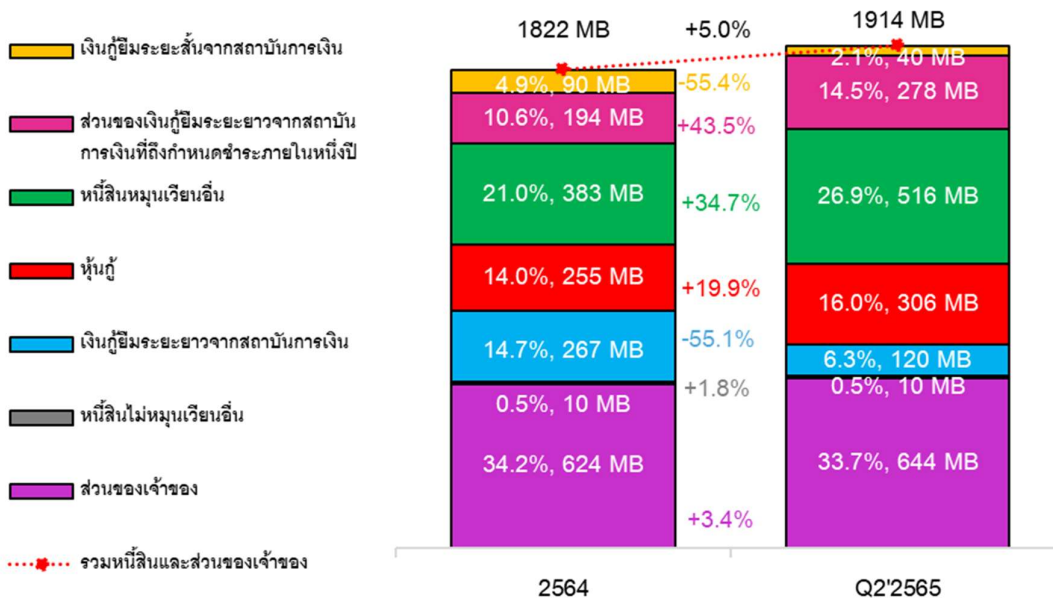
ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ได้กำไรสุทธิ 37.23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 41.10 ล้านบาทของงวดเดียวกันของปีก่อน ลดลงร้อยละ 9.4 และมีกำไรสุทธิสะสม 6 เดือน เพิ่มขึ้นจาก 68.50 ล้านบาท เป็น 75.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.80 จากงวดสะสม 6 เดือนของปีที่ผ่านมา

งบแสดงฐานะการเงิน	Q2'2565	2564	เปลี่ยนแปลง	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,665.02	1,521.58	143.44	9.43%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	249.30	300.89	(51.59)	-17.15%
รวมสินทรัพย์	1,914.32	1,822.47	91.85	5.04%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน	833.87	666.47	167.40	25.12%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	435.96	532.50	(96.54)	-18.13%
รวมหนี้สิน	1,269.83	1,198.97	70.86	5.91%
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	343.20	343.20	-	0.00%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	123.55	123.55	-	0.00%
หุ้นกู้แปลงสภาพ - องค์ประกอบที่เป็นทุน	2.03	2.03	-	0.00%
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	6.79	6.79	-	0.00%
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	21.02	21.02	-	0.00%
ยังไม่ได้จัดสรร	160.25	139.38	20.87	14.97%
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	(13.67)	(13.67)	-	0.00%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1.32	1.20	0.12	10.00%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	644.49	623.50	20.99	3.37%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,914.32	1,822.47	91.85	5.04%

สินทรัพย์



หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น



งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 91.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.04 โดยเพิ่มขึ้นจาก 1,822.47 ล้านบาท เป็น 1,914.32 ล้านบาท

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจาก 125.66 ล้านบาท เป็น 201.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 75.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.40

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก 1,360.59 ล้านบาท เป็น 1,457.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.10 เนื่องจากบริษัทฯ มีการลงทุนซื้อที่ดินเพิ่มสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ประกอบกับลงทุนเพิ่มในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อเตรียมส่งมอบบ้านให้ทันในช่วงครึ่งหลังของปี 2565

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา ลดลงจาก 119.97 ล้านบาท เป็น 98.97 ล้านบาท ลดลง 21.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.50 เนื่องจากบริษัทฯ มีการโอนที่ดินบางส่วนไปเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หนี้สิน

หนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก 1,198.97 ล้านบาท เป็น 1,269.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.91 เนื่องจากบริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ในไตรมาส 2/2565 เพื่อใช้ในการลงทุนสำหรับโครงการในอนาคต ในขณะที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 623.50 ล้านบาท เป็น 644.49 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 20.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.37 ปัจจัยหลักที่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นสำหรับรอบบัญชี เกิดจากกำไรสุทธิในงวด 6 เดือนของบริษัทที่เพิ่มขึ้น

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรเดช ประจวบศรีรัตน์

ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี การเงิน และงบประมาณ