



บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ที่ ศล.152/2566

8 สิงหาคม 2566

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ขอขี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังนี้

1. ผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565

				(หน่วย : ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565	เพิ่ม(ลด) %	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565	เพิ่ม(ลด) %
รายได้รวม	8,444.00	8,555.17	(1%)	7,144.64	7,620.94	(6%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,089.19	8,135.66	(1%)	6,866.35	7,225.45	(5%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	956.65	940.19	2%	869.70	838.34	4%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเป็น%เมื่อเทียบกับรายได้รวม	11.3%	11.0%		12.2%	11.0%	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	127.44	82.51	54%	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	103.09	61.25	68%	100.77	59.84	68%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,205.81	2,669.36	(17%)	1,803.85	2,416.76	(25%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	482.84	564.12	(14%)	378.62	493.54	(23%)
อัตราภาษีเงินได้เทียบกับกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (%)	21.9%	21.1%		21.0%	20.4%	
กำไรสำหรับงวด	1,700.73	2,075.08	(18%)	1,425.23	1,923.22	(26%)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	20.1%	24.3%		19.9%	25.2%	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.87	1.06	(18%)	0.73	0.99	(26%)
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	เพิ่ม(ลด) %	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	เพิ่ม(ลด) %
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	50%	49%		60%	55%	
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (บาท)	25.19	24.30	4%	23.07	22.37	3%

1. รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 8,089.19 ล้านบาท ลดลงเพียงเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงจำนวน 46.47 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 1% รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและทาวน์เฮ้าส์ 62% และที่เหลือ 38% เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด โดยในปีนี้ บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 2 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2566 เป็นต้นไป ซึ่งในไตรมาส 2 นี้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ 1 โครงการ ทั้งนี้ จากสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบที่เพิ่มสูงขึ้นข้างต้น เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 ที่มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบเท่ากับ 55% ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 956.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 16.46 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 2% อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคิดเป็น 11.3% เมื่อเทียบกับรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ที่ 11.0%
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมเท่ากับ 127.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 44.93 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 54% เนื่องจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมในประเทศออสเตรเลียมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเพิ่มขึ้น
4. ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 103.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 41.84 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 68% เกิดจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายตั้งแต่กลางปี 2565 เป็นต้นมา
5. กำไรสุทธิเท่ากับ 1,700.73 ล้านบาท ลดลง 374.36 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นลดลง 18% เกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงตามที่กล่าวในข้อ 1 รวมทั้งอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวในข้อ 2 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวในข้อ 4 ส่งผลให้กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 0.87 บาทต่อหุ้น ลดลงจากปีก่อนที่อยู่ที่ 1.06 บาทต่อหุ้น
6. เนื่องจากบริษัทฯมีการลงทุนเพิ่มขึ้นทำให้อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Gearing Ratio) อยู่ในระดับ 50% ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากระดับ 49% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. ผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565

				(หน่วย : ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวด 6 เดือนปี 2566	สำหรับงวด 6 เดือนปี 2565	เพิ่ม(ลด) %	สำหรับงวด 6 เดือนปี 2566	สำหรับงวด 6 เดือนปี 2565	เพิ่ม(ลด) %
รายได้รวม	14,345.71	14,092.48	2%	12,464.46	12,809.46	(3%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	13,730.61	13,507.90	2%	11,968.29	12,262.92	(2%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,771.91	1,657.38	7%	1,611.57	1,476.61	9%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเป็น%เมื่อเทียบกับรายได้รวม	12.4%	11.8%		12.9%	11.5%	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	193.48	140.24	38%	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	198.90	120.27	65%	192.68	118.28	63%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,624.53	4,184.76	(13%)	3,035.61	3,848.18	(21%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	800.40	886.37	(10%)	630.06	784.44	(20%)
อัตรากำไรขั้นต้นได้เทียบกับกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (%)	22.1%	21.2%		20.8%	20.4%	
กำไรสำหรับงวด	2,781.14	3,252.90	(15%)	2,405.55	3,063.74	(21%)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	19.4%	23.1%		19.3%	23.9%	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.42	1.67	(15%)	1.23	1.57	(22%)

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 14,345.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 253.23 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 2% แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและทาวน์เฮ้าส์ 65% และที่เหลือ 35% เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสาเหตุหลักที่รายได้เพิ่มขึ้นนั้นเนื่องจากบริษัทฯ สามารถโอนกรรมสิทธิ์โครงการแนวราบเพิ่มขึ้น โดยในปีนี้ บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 2 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2566 เป็นต้นไป ซึ่งในไตรมาส 2 นี้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ 1 โครงการ ทั้งนี้ จากสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบที่เพิ่มสูงขึ้นข้างต้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบเท่ากับ 55% ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมสำหรับ 6 เดือนปี 2566 เท่ากับ 193.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 53.24 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 38% เนื่องจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมในประเทศออสเตรเลียมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 1,771.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 114.53 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 7% เกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคิดเป็น 12.4% เมื่อเทียบกับรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ที่ 11.8%

จากเหตุผลตามที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ทำให้ผลประกอบการสำหรับงวดครึ่งปีแรกของปีนี้กำไรสุทธิลดลงเป็น 2,781.14 ล้านบาท ขณะที่ในงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 3,252.90 ล้านบาท ลดลง 471.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 15%

อนึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อย มียอดสัญญาที่ลูกค้าซื้อบ้านและ/หรืออาคารชุดพักอาศัยแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดโอนให้ลูกค้า 19,804 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถทยอยโอนให้ลูกค้าและสามารถรับรู้เป็นรายได้ในอีก 6 เดือนข้างหน้าในปี 2566 จำนวน 11,606 ล้านบาท และส่วนที่เหลือ 8,198 ล้านบาทในอีก 3 ปีถัดไป ทั้งนี้ยอดสัญญาที่รอส่งมอบหมายถึงยอดจำนวนเงินรวมของบ้านและ/หรืออาคารชุดพักอาศัยที่รอโอนซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยจะทยอยรับรู้รายได้ในอนาคตตามมาตรฐานการบัญชีคือรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้ถือหุ้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางศิริพร วงศ์พำ)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน