



บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ที่ ศล.022/2567

20 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565

(หน่วย : ล้านบาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2566	ปี 2565	เพิ่ม / (ลด) %	ปี 2566	ปี 2565	เพิ่ม / (ลด) %
รายได้รวม	31,818.08	35,500.71	(10%)	27,323.44	32,633.14	(16%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,836.44	34,221.84	(10%)	26,538.74	31,488.60	(16%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	3,857.09	4,029.39	(4%)	3,412.12	3,624.67	(6%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเป็น% เมื่อเทียบกับรายได้รวม	12.1%	11.4%	-	12.5%	11.1%	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วม	246.87	390.48	(37%)	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	467.39	276.79	69%	458.31	271.49	69%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	7,669.77	10,515.45	(27%)	6,693.15	9,590.38	(30%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,586.38	2,212.14	(28%)	1,380.94	1,968.66	(30%)
อัตราภาษีเงินได้เทียบกับกำไรก่อนค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้ (%)	20.7%	21.0%	-	20.6%	20.5%	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	5,989.43	8,173.26	(27%)	5,312.21	7,621.72	(30%)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	18.8%	23.0%	-	19.4%	23.4%	-
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	3.07	4.19	(27%)	2.72	3.91	(30%)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	44%	49%	-	56%	55%	-
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (บาท)	26.35	24.30	8%	23.98	22.37	7%

1. รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 30,836.44 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 3,385.40 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 10% แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและทาวน์เฮ้าส์ 66% อีก 34% เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด โดยในปีนี้ บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 2 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2566 ขณะที่ในปี 2565 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 7 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 1 ของปี 2565 ทั้งนี้ จากสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบที่เพิ่มสูงขึ้นข้างต้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบเท่ากับ 54% ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 3,857.09 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 172.30 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 4% เกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงตามที่กล่าวในข้อ 1 อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคิดเป็น 12.1% เมื่อเทียบกับรายได้รวม เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนที่อยู่ที่ 11.4%
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมเท่ากับ 246.87 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 143.61 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 37% เนื่องจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมในประเทศออสเตรเลียมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการลดลงจากการเลื่อนการส่งมอบบางส่วนไปโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงต้นปี 2567
4. ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 467.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 190.60 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 69% เกิดจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายตั้งแต่กลางปี 2565 เป็นต้นมา
5. กำไรสุทธิสำหรับปีเท่ากับ 5,989.43 ล้านบาท ลดลง 2,183.83 ล้านบาทจากปีที่แล้ว คิดเป็นลดลง 27% เกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงตามที่กล่าวในข้อ 1 รวมทั้งอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมทั้งส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ลดลงตามที่กล่าวในข้อ 3 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวในข้อ 4 ส่งผลให้กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 3.07 บาทต่อหุ้น ลดลงจากปีก่อนที่อยู่ที่ 4.19 บาทต่อหุ้น
6. อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Gearing Ratio) อยู่ที่ระดับ 44% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจากระดับ 49% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

อนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อย มียอดสัญญาที่ลูกค้าซื้อบ้านและ/หรืออาคารชุดพักอาศัยแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดโอนให้ลูกค้า 15,700 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถทยอยโอนให้ลูกค้าและสามารถรับรู้เป็นรายได้ในปี 2567 จำนวน 13,503 ล้านบาท และส่วนที่เหลือ 2,197 ล้านบาทในอีก 2 ปีถัดไป ทั้งนี้ยอดสัญญาที่รอส่งมอบหมายถึงยอดจำนวนเงินรวมของบ้านและ/หรืออาคารชุดพักอาศัยที่รอโอนซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยจะทยอยรับรู้รายได้ในอนาคตตามมาตรฐานการบัญชีคือรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้ถือหุ้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางศิริพร วงศ์พำ)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน