



บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ที่ ศล. 200/2566

14 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง ขี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ดังนี้

1. ผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

(หน่วย : ล้านบาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	เพิ่ม(ลด) %	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	เพิ่ม(ลด) %
รายได้รวม	7,192.09	11,362.06	(37%)	6,564.60	10,515.45	(38%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,088.76	11,068.04	(36%)	6,474.83	10,305.83	(37%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	982.00	1,123.68	(13%)	867.25	1,024.32	(15%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิด เป็น%เมื่อเทียบกับรายได้รวม	13.7%	9.9%		13.2%	9.7%	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3.90	84.80	(95%)	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	136.68	75.24	82%	136.59	73.71	85%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,530.93	3,519.59	(57%)	1,448.03	3,238.44	(55%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	327.40	729.32	(55%)	298.82	668.22	(55%)
อัตราภาษีเงินได้เทียบกับกำไรก่อน ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (%)	21.4%	20.7%		20.6%	20.6%	
กำไรสำหรับงวด	1,190.70	2,748.88	(57%)	1,149.21	2,570.22	(55%)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	16.6%	24.2%		17.5%	24.4%	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.61	1.41	(57%)	0.59	1.32	(55%)
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	เพิ่ม(ลด) %	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	เพิ่ม(ลด) %
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	51%	49%		60%	55%	
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (บาท)	25.20	24.30	4%	22.97	22.37	3%

1. รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 7,088.76 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 3,979.28 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 36% แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและทาวน์เฮ้าส์ 62% และที่เหลือ 38% เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด โดยในปีนี้ บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 2 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2566 ขณะที่ในปี 2565 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 7 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 1 ของปี 2565 ทั้งนี้ จากสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบที่เพิ่มสูงขึ้นข้างต้น เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 ที่มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบเท่ากับ 47% ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 3 ปี 2566 ลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน
2. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 982.00 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 141.68 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 13% อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคิดเป็น 13.7% เมื่อเทียบกับรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ที่ 9.9% สาเหตุหลักเกิดจากรายได้รวมที่ลดลง ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น
3. ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมเท่ากับ 3.90 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 80.90 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 95% เนื่องจากในปี 2566 การโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการในประเทศออสเตรเลียที่จะครบกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งปีหลังอยู่ในช่วงไตรมาส 4
4. ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 136.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 61.44 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 82% เกิดจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายตั้งแต่กลางปี 2565 เป็นต้นมา
5. กำไรสำหรับงวดเท่ากับ 1,190.70 ล้านบาท ลดลง 1,558.18 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นลดลง 57% เกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงตามที่กล่าวในข้อ 1 รวมทั้งอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมทั้งส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ลดลงตามที่กล่าวในข้อ 3 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวในข้อ 4 ส่งผลให้กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 0.61 บาทต่อหุ้น ลดลงจากปีก่อนที่อยู่ที่ 1.41 บาทต่อหุ้น
6. ถึงแม้บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการลงทุนเพิ่มขึ้นแต่อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Gearing Ratio) ยังคงอยู่ที่ระดับ 51% ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สูงขึ้นเล็กน้อยจากระดับ 49% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. ผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

(หน่วย : ล้านบาท)						
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวด 9 เดือนปี 2566	สำหรับงวด 9 เดือนปี 2565	เพิ่ม(ลด) %	สำหรับงวด 9 เดือนปี 2566	สำหรับงวด 9 เดือนปี 2565	เพิ่ม(ลด) %
รายได้รวม	21,537.80	25,454.54	(15%)	19,029.06	23,324.91	(18%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	20,819.37	24,575.94	(15%)	18,443.12	22,568.74	(18%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,753.91	2,781.06	(1%)	2,478.82	2,500.93	(1%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเป็น%เมื่อเทียบกับรายได้รวม	12.8%	10.9%		13.0%	10.7%	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	197.39	225.03	(12%)	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	335.59	195.51	72%	329.28	191.99	72%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	5,155.46	7,704.35	(33%)	4,483.64	7,086.62	(37%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,127.81	1,615.68	(30%)	928.88	1,452.66	(36%)
อัตรากำไรขั้นต้นได้เทียบกับกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (%)	21.9%	21.0%		20.7%	20.5%	
กำไรสำหรับงวด	3,971.85	6,001.78	(34%)	3,554.76	5,633.96	(37%)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	18.4%	23.6%		18.7%	24.2%	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.03	3.08	(34%)	1.82	2.89	(37%)

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 20,819.37 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 3,756.57 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 15% แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและทาวน์เฮ้าส์ 64% และที่เหลือ 36% เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด โดยในปีนี้ บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 2 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 2 ของปี 2566 ขณะที่ในปี 2565 บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 7 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาส 1 ของปี 2565 ทั้งนี้ จากสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบที่เพิ่มสูงขึ้นข้างต้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบเท่ากับ 52% ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 2,753.91 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อน 27.15 ล้านบาท คิดเป็นลดลงเพียง 1% อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคิดเป็น 12.8% เมื่อเทียบกับรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ที่ 10.9%

นอกจากนี้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมสำหรับ 9 เดือนปี 2566 เท่ากับ 197.39 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 27.64 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 12% เนื่องจากกิจกรรมร่วมค้าและบริษัทร่วมในประเทศออสเตรเลียบางโครงการอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ปี 2566 และ ไตรมาส 1 ปี 2567 จึงทำให้มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน

จากเหตุผลตามที่กล่าวข้างต้น ทำให้ผลประกอบการสำหรับงวดเก้าเดือนของปีนี้กำไรสุทธิเท่ากับ 3,971.85 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ที่ 6,001.78 ล้านบาท ลดลง 2,029.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 34%

อนึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อย มียอดสัญญาที่ลูกค้าซื้อบ้านและ/หรืออาคารชุดพักอาศัยแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดโอนให้ลูกค้า 19,273 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถทยอยโอนให้ลูกค้าและสามารถรับรู้เป็นรายได้ในอีก 3 เดือนข้างหน้าในปี 2566 จำนวน 8,467 ล้านบาท และส่วนที่เหลือ 10,806 ล้านบาทในอีก 3 ปีถัดไป ทั้งนี้ยอดสัญญาที่รอส่งมอบหมายถึงยอดจำนวนเงินรวมของบ้านและ/หรืออาคารชุดพักอาศัยที่รอโอนซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยจะทยอยรับรู้รายได้ในอนาคตตามมาตรฐานการบัญชีคือรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้ถือหุ้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางศิริพร วงศ์พาร์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน