



บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ที่ ศล.132/2567

13 สิงหาคม 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ดังนี้

1. ผลการดำเนินงานของบริษัท ฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ไตรมาส 2 ปี 2567	ไตรมาส 2 ปี 2566	เพิ่ม(ลด) %	ไตรมาส 2 ปี 2567	ไตรมาส 2 ปี 2566	เพิ่ม(ลด) %
รายได้รวม	8,132.57	8,444.00	(4%)	6,413.63	7,144.64	(10%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,858.24	8,089.19	(3%)	6,237.59	6,866.35	(9%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,007.89	956.65	5%	862.14	869.70	(1%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเป็น%เมื่อเทียบกับรายได้รวม	12.4%	11.3%		13.4%	12.2%	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	237.06	127.44	86%	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	158.27	103.09	54%	156.60	100.77	55%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,132.04	2,205.81	(3%)	1,535.04	1,803.85	(15%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	509.65	482.84	6%	312.88	378.62	(17%)
อัตราภาษีเงินได้เทียบกับกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (%)	23.9%	21.9%		20.4%	21.0%	
กำไรสำหรับงวด	1,598.90	1,700.73	(6%)	1,222.16	1,425.23	(14%)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	19.7%	20.1%		19.1%	19.9%	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.82	0.87	(6%)	0.63	0.73	(14%)
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	เพิ่ม(ลด) %	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	เพิ่ม(ลด) %
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	47%	44%		68%	56%	
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น (บาท)	26.97	26.35	2%	24.15	23.98	1%

- รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 7,858.24 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 230.95 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 3%
รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและทาวน์เฮ้าส์ 69% และที่เหลือ 31% เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด โดยในปีนี้ บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 5 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด 3 โครงการในไตรมาสที่ 2 รวมทั้งมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 จำนวน 1 โครงการ ส่วนอีก 1 โครงการจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดในช่วงไตรมาสที่ 3 เป็นต้นไป
- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 1,007.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 51.24 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 5% อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคิดเป็น 12.4% เมื่อเทียบกับรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ อยู่ที่ 11.3%
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมเท่ากับ 237.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 109.62 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 86% เนื่องจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมในประเทศออสเตรเลียมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเพิ่มขึ้น
- ต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 158.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 55.18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 54% เกิดจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย รวมทั้งหนี้ที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ
- กำไรสุทธิเท่ากับ 1,598.90 ล้านบาท ลดลง 101.83 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อน คิดเป็นลดลง 6% เกิดจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงตามที่กล่าวในข้อ 1 รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวในข้อ 2 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวในข้อ 4 ส่งผลให้กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานเท่ากับ 0.82 บาทต่อหุ้น ลดลงจากปีก่อนที่อยู่ที่ 0.87 บาทต่อหุ้น
- อัตรานี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Gearing Ratio) อยู่ที่ระดับ 47% ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากระดับ 44% ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

2. ผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566

	(หน่วย : ล้านบาท)					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567	สำหรับงวด 6 เดือนปี 2566	เพิ่ม(ลด) %	สำหรับงวด 6 เดือนปี 2567	สำหรับงวด 6 เดือนปี 2566	เพิ่ม(ลด) %
รายได้รวม	12,806.90	14,345.71	(11%)	10,095.60	12,464.46	(19%)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	12,330.54	13,730.61	(10%)	9,739.91	11,968.29	(19%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	1,788.98	1,771.91	1%	1,541.15	1,611.57	(4%)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารคิดเป็น%เมื่อเทียบกับรายได้รวม	14.0%	12.4%		15.3%	12.9%	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	237.32	193.48	23%	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	303.27	198.90	52%	300.88	192.68	56%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,961.56	3,624.53	(18%)	2,200.16	3,035.61	(28%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	708.67	800.40	(11%)	437.67	630.06	(31%)
อัตราภาษีเงินได้เทียบกับกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (%)	23.9%	22.1%		19.9%	20.8%	
กำไรสำหรับงวด	2,212.54	2,781.14	(20%)	1,762.49	2,405.55	(27%)
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	17.3%	19.4%		17.5%	19.3%	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	1.13	1.42	(20%)	0.90	1.23	(27%)

รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 12,330.54 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1,400.07 ล้านบาท คิดเป็นลดลง 10% แบ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและทาวน์เฮ้าส์ 72% และที่เหลือ 28% เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด สาเหตุหลักที่รายได้ลดลงนั้นเนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุดลดลง ทั้งนี้เนื่องจากสภาวตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมที่ไม่ดีนัก โดยในปี บริษัทฯ มีโครงการอาคารชุดที่สร้างเสร็จและครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด 5 โครงการ โดยเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด 3 โครงการในไตรมาสที่ 2 รวมทั้งมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 จำนวน 1 โครงการ ส่วนอีก 1 โครงการจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดในช่วงไตรมาสที่ 3 เป็นต้นไป

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมสำหรับ 6 เดือนปี 2567 เท่ากับ 237.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 43.84 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 23% เนื่องจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมในประเทศออสเตรเลียมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเพิ่มขึ้นซึ่งในปี 2567 การโอนกรรมสิทธิ์โครงการในประเทศออสเตรเลียที่จะครบกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในช่วงไตรมาส 2 เป็นต้นไป

นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 1,788.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 17.07 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 1% โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคิดเป็น 14.0% เมื่อเทียบกับรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่อยู่ 12.4% เนื่องจากรายได้รวมที่ลดลง ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้น

จากเหตุผลตามที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ทำให้ผลประกอบการสำหรับงวดครึ่งปีแรกของปีนี้กำไรสุทธิลดลงเป็น 2,212.54 ล้านบาท ขณะที่ในงวดเดียวกันของปีก่อนเท่ากับ 2,781.14 ล้านบาท ลดลง 568.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลง 20%

อนึ่ง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อย มียอดสัญญาที่ลูกค้าซื้อบ้านและ/หรืออาคารชุดพักอาศัยแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดโอนให้ลูกค้า 16,450 ล้านบาท โดยคาดว่าจะสามารถทยอยโอนให้ลูกค้าและสามารถรับรู้เป็นรายได้ในอีก 6 เดือนข้างหน้าในปี 2567 จำนวน 12,641 ล้านบาท และส่วนที่เหลือ 3,809 ล้านบาทในอีก 2 ปีถัดไป ทั้งนี้ยอดสัญญาที่รอส่งมอบหมายถึงยอดจำนวนเงินรวมของบ้านและ/หรืออาคารชุดพักอาศัยที่รอโอนซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยจะทยอยรับรู้รายได้ในอนาคตตามมาตรฐานการบัญชีคือรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่ต่อสาธารณชนและผู้ถือหุ้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางศิริพร วังศ์พำห้)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน