

# บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 168/2564

12 ตุลาคม 2564

## CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: A  
แนวโน้มอันดับเครดิต: Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด: 20/10/63

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพินิจ
18/07/57	A	Stable
07/06/56	A-	Positive
20/05/53	A-	Stable
03/03/49	BBB+	Stable
29/10/47	BBB	Stable

ติดต่อ:

หทัยานี พิทักษ์ปฐมพี

hattayanee@trisrating.com

อวยพร วชิรกาญจนภรณ์

auyporn@trisrating.com

ตุลยวัต ฉัตรคำ

tulyawatc@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวานิชกุล

jutamas@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.

suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

\* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

## เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A” พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งของบริษัท ตลอดจนการมีองค์ประกอบสินทรัพย์ที่มีความสมดุลเป็นอย่างดี มูลค่าขายรถยนต์คอนโดมิเนียมที่รอรับรู้อยู่ (Backlog) จำนวนมาก และความสามารถในการทำกำไรอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับคู่แข่งในอุตสาหกรรม นอกจากนี้ อันดับเครดิตยังสะท้อนถึงภาระหนี้ที่คาดว่าจะลดลงจากแผนของบริษัทที่จะขยายอาคารสำนักงานเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ทรัสต์ฯ) ที่จัดตั้งใหม่ในปี 2565 และขายหุ้นซื้อคืนของบริษัทภายใน 3 ปีตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในขณะที่เดียวกัน อันดับเครดิตยังสะท้อนความกังวลของทริสเรทติ้งเกี่ยวกับการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โรคโควิด 19) ที่ยังคงยืดเยื้อ ซึ่งยังคงสร้างแรงกดดันต่อเศรษฐกิจของประเทศและอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย

## ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

### สถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ซื้อบ้านระดับราคาปานกลาง

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถคงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้ซื้อบ้านระดับราคาปานกลางเอาไว้ได้ในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้า สถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งสะท้อนจากความสามารถในการสร้างยอดขายและยอดโอนที่ระดับเกินกว่า 2 หมื่นล้านบาทต่อปีมาตั้งแต่ปี 2558 อีกทั้ง บริษัทมีรายได้จัดอยู่ใน 5 อันดับแรกในกลุ่มผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี 2558 จนถึงปัจจุบัน แม้อุปสงค์จะชะลอตัวและมีผลกระทบเชิงลบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 แต่ยอดขายของบริษัทในปี 2563 เติบโต 9% จากปีก่อนมาอยู่ที่ 2.44 หมื่นล้านบาท อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลง 13% จากปีก่อนมาอยู่ที่ 2.03 หมื่นล้านบาทในปี 2563 เนื่องจากการโอนโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จในช่วงดังกล่าวลดลง

ท่ามกลางการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยังคงยืดเยื้อ ยอดขายของบริษัทในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 และระดับ 1.3 หมื่นล้านบาท เติบโต 7.7% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเนื่องจากยอดขายที่แข็งแกร่งของโครงการแนวราบ ทริสเรทติ้งคาดว่ายอดขายในปี 2564 จะเติบโต 5% จากปีก่อนโดยอ้างอิงจากโครงการใหม่หลายโครงการที่เตรียมเปิดตามแผน ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 บริษัทเปิดเฉพาะโครงการแนวราบมูลค่ารวม 9 พันล้านบาท บริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการใหม่ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 2.5 หมื่นล้านบาทในช่วงครึ่งหลังของปีนี้ โดยประกอบด้วยโครงการแนวราบมูลค่ารวม 1.9 หมื่นล้านบาทและโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่ารวม 6 พันล้านบาท

### องค์ประกอบสินทรัพย์ที่อยู่อาศัยมีความสมดุล

บริษัทมีองค์ประกอบสินทรัพย์ที่มีความสมดุลระหว่างโครงการบ้านแนวราบและคอนโดมิเนียม โดยสินทรัพย์ที่อยู่อาศัยของบริษัทประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมครอบคลุมทุกระดับราคา นอกจากนี้ บริษัทยังได้กระจายธุรกิจและขยายฐานการตลาดไปยังต่างจังหวัดอย่างต่อเนื่อง สัดส่วนรายได้จากโครงการในพื้นที่ต่างจังหวัดคิดเป็น 33% ของรายได้รวมในปี 2563 และ 29% ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ไหมมองของทริสเรทติ้ง การกระจายประเภทสินทรัพย์ที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำให้บริษัทสามารถปรับองค์ประกอบสินทรัพย์เพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาวะตลาดได้ ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 โครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ได้รับผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์และการปิดไซต์ก่อสร้างระยะเวลา 30 วันในเดือนกรกฎาคม 2564 ในขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัดได้รับผลกระทบน้อยกว่า

ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทที่มีโครงการคอนโดมิเนียม 40 แห่งและโครงการแนวราบ 130 แห่ง ซึ่งมีมูลค่าเหลือขายรวม 7.72 หมื่นล้านบาท (รวมทั้งที่ก่อสร้างแล้วและยังไม่ได้ก่อสร้าง) ในจำนวนนี้เป็นโครงการแนวราบ 56% ของมูลค่าเหลือขาย ในขณะที่ส่วนที่เหลือคือโครงการคอนโดมิเนียม โดยประมาณ 38% ของมูลค่าเหลือขายเป็นโครงการในต่างจังหวัดซึ่งมีสัดส่วนโครงการแนวราบประมาณ 89% ของมูลค่าดังกล่าว

### ผลการดำเนินงานฟื้นตัว

ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีผลการดำเนินงานที่น่าพอใจในช่วงเวลา 3 ปีข้างหน้าโดยได้รับแรงหนุนจากยอดขายของโครงการคอนโดมิเนียมที่รอรับรู้รายได้จำนวนมากและมีความสามารถในการควบคุมต้นทุนและรักษาอัตรากำไรได้ในระดับสูง แม้ว่าจะมียอดผู้ติดเชื้อโรคโควิด 19 เพิ่มขึ้นระลอกใหม่ แต่ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะฟื้นตัวจาก 2.06 หมื่นล้านบาทในปี 2563 ไปอยู่ที่ระดับ 2.7 หมื่นล้านบาทในปี 2564-2566 โดยการคาดการณ์นี้ได้รับแรงหนุนจากยอดขายของโครงการคอนโดมิเนียมที่รอรับรู้รายได้จำนวนมากและฐานรายได้ที่เติบโตของโครงการแนวราบ รายได้ของโครงการแนวราบอยู่ในช่วง 1.2-1.4 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

อ้างอิงจากแผนการเปิดหลายโครงการแนวราบ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษารายได้ของโครงการแนวราบในระดับเดียวกับในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาไว้ได้ อีกทั้ง รายได้ส่วนหนึ่งรับประกันได้จากยอดขายที่รอรับรู้รายได้จำนวนมาก ทั้งนี้ ณ เดือนมิถุนายน 2564 มูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้ของบริษัทอยู่ที่ 3.6 หมื่นล้านบาท โดยประกอบด้วยโครงการแนวราบ 7.1 พันล้านบาทและโครงการคอนโดมิเนียม 2.89 หมื่นล้านบาทซึ่งน่าจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ประมาณ 1.42 หมื่นล้านบาทในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 1.33 หมื่นล้านบาทในปี 2565 5.38 พันล้านบาทในปี 2566 และที่เหลือในปี 2567

### ความสามารถในการทำกำไรสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม

ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและความกดดันจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ที่ยังคงยืดเยื้อ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาความสามารถในการทำกำไรในระดับที่น่าพอใจไว้ได้ ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอยู่ระดับสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม บริษัทมีความสามารถในการควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างซึ่งส่งผลต่ออัตรากำไรขั้นต้นที่สูงที่ระดับประมาณ 37%-39% ตั้งแต่ปี 2558 จนถึงครึ่งแรกของปี 2564 นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ระดับ 10%-13% ของรายได้ ส่งผลให้สามารถรักษาอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายได้ที่ระดับเกินกว่า 31% ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมที่ระดับ 15%-25%

ในอนาคต ทริสเรทติ้งคาดว่าความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในช่วง 3 ปีข้างหน้าอาจถูกกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้ในช่วง 36%-39% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า ตามแผนธุรกิจของบริษัท บริษัทตั้งใจที่จะจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ทรัสต์) “ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สุภาลัย” และขายอาคารสำนักงาน “สุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์” เข้าทรัสต์ ภายในไตรมาสแรกของปี 2565 โดยบริษัทคาดว่าจะได้รับกำไรจากการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ ประมาณ 1 พันล้านบาท อ้างอิงจากประมาณการนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ในช่วง 27%-34% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า โดยสูงสุดจะอยู่ที่ระดับ 34% ในปี 2565 นอกจากนี้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะรับรู้ส่วนแบ่งกำไรประมาณ 300-500 ล้านบาทต่อปีจากเงินลงทุนร่วมใน 11 โครงการในประเทศออสเตรเลีย ทริสเรทติ้งคาดว่ากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ในช่วง 7-9 พันล้านบาทต่อปีในปี 2564-2566

### คาดการณ์หนี้ลดลง

ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะลดลงต่ำกว่า 30% ในช่วง 3 ปีข้างหน้าจากแผนการขายหุ้นซื้อคืนของบริษัทและขายอาคารสำนักงานเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สุภาลัย บริษัทได้ซื้อคืนหุ้นมูลค่ารวมประมาณ 3 พันล้านบาทในปี 2563 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 35% ณ สิ้นปี 2563 จากระดับ 25%-28% ในปี 2561-2562 เนื่องจากสถานการณ์ในตลาดที่ดีขึ้น ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะขายหุ้นที่ซื้อคืนมาทั้งหมดออกไปภายในปี 2565 ทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้จากการขายหุ้นซื้อคืนของบริษัทและขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ มูลค่าทั้งหมดประมาณ 5.5-7 พันล้านบาทจะลดภาระหนี้และใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการขยายธุรกิจ

ภายใต้สมมติฐาน ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ระดับ 34% ในปี 2564 และลดลงไปอยู่ที่ระดับ 27%-30% ในปี 2565-2566 อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับ 2-3 เท่าในช่วงเดียวกัน ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3.4 หมื่นล้านบาทในปี 2564 โดยประกอบด้วยโครงการแนวราบมูลค่ารวม 2.8 หมื่นล้านบาทและโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่ารวม 6 พันล้านบาท และจะเปิดโครงการใหม่มูลค่า 3 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2565-2566 งบประมาณในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ประมาณ 8-9 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ณ เดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีหนี้สินทางการเงินรวมจำนวน 2.49 หมื่นล้านบาทซึ่งรวมถึงหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนจำนวน 7.59 พันล้านบาท ดังนั้น อัตราส่วนหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินทางการเงินรวมจึงมีสัดส่วนอยู่ที่ 30% เนื่องจากอัตราส่วนดังกล่าวน้อยกว่า 50% ตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรทติ้ง ทริสเรทติ้งเห็นว่าเจ้าหนี้ไม่มีหลักประกันไม่เสียเปรียบอย่างมีนัยสำคัญจากลำดับสิทธิเรียกร้องเหนือสินทรัพย์

## สภาพคล่องเพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องที่เพียงพอในอีก 12 เดือนข้างหน้า ทั้งนี้ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้ามูลค่า 1.89 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนมูลค่า 3 พันล้านบาท ตั๋วแลกเงินมูลค่า 4 พันล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินอีก 1.04 หมื่นล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 1.5 พันล้านบาท บริษัทได้ชำระหุ้นกู้จำนวน 1 พันล้านบาทที่ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกรกฎาคม 2564 ด้วยหุ้นกู้ใหม่อายุ 2 ปี อีกทั้งยังได้ต่ออายุตั๋วแลกเงินจำนวน 2 พันล้านบาทเรียบร้อยแล้ว บริษัทมีแผนจะชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนที่เหลือด้วยการออกหุ้นกู้ชุดใหม่และจะต่อสัญญาตั๋วแลกเงิน ในขณะที่เดียวกัน บริษัทจะชำระหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในวันที่ครบกำหนดด้วยเงินสดที่ได้จากการโอนโครงการที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 แหล่งสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทประกอบไปด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.47 พันล้านบาท และวงเงินกู้จากธนาคารที่ยังไม่ได้เบิกใช้ซึ่งสามารถเบิกได้ทันทีอีก 8.97 พันล้านบาท ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะมีเงินทุนจากการดำเนินงานประมาณ 7 พันล้านบาทในอีก 12 เดือนข้างหน้า ทริสเรทติ้งคาดว่ากระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้ของบริษัทจะยังคงแข็งแกร่งในช่วง 3 ปีข้างหน้าโดยที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินคาดว่าจะอยู่ที่ระดับเกินกว่า 25% และอัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายคาดว่าจะอยู่ในระดับเกินกว่า 15 เท่า

ตามข้อกำหนดทางการเงินที่ระบุให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่า 2 เท่า ซึ่ง ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.9 เท่า ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินดังกล่าวได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า

## สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งประมาณการการดำเนินงานของบริษัทในช่วงปี 2564-2566 ดังนี้

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3.4 หมื่นล้านบาทในปี 2564 โดยประกอบด้วยโครงการแนวราบมูลค่ารวม 2.8 หมื่นล้านบาทและโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่ารวม 6 พันล้านบาท และจะเปิดโครงการใหม่มูลค่า 3 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2565-2566
- งบประมาณในการซื้อที่ดินจะอยู่ที่ 8-9 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566
- รายได้จากการดำเนินงานของบริษัทจะอยู่ที่ระดับประมาณ 2.7-2.8 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566
- กำไรจากการขายศุภาลักษณ์ แกรนด์ ทาวเวอร์เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศุภาลักษณ์ ประมาณ 1 พันล้านบาท ในปี 2565
- อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ระดับประมาณ 36%-39% และอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะอยู่ที่ระดับประมาณ 27%-34% ในช่วง 3 ปีข้างหน้า

## แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะสามารถรักษาผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งเอาไว้ได้ ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนที่อยู่ในระดับต่ำกว่า 50% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินที่ระดับเกินกว่า 20% ในช่วงปีประมาณการ

## ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทแข็งแกร่งขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจนส่งผลให้อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินอยู่ที่ระดับเกินกว่า 40% ในเวลาต่อเนื่อง ในขณะที่สัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์ที่สร้างรายได้ประจําจะเป็นปัจจัยบวกต่ออันดับเครดิตหรือแนวโน้มอันดับเครดิต ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจมีการปรับลดลงได้หากความสามารถในการทำกำไรหรือโครงสร้างเงินทุนของบริษัทถดถอยลงอย่างมีนัยสำคัญจากระดับที่คาดการณ์ไว้

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ\*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มิ.ย. 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		2563	2562	2561	2560
รายได้จากการดำเนินงานรวม	10,792	20,588	23,557	25,553	24,803
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	3,698	6,380	7,659	8,231	7,891
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	3,580	6,549	7,615	8,100	7,799
เงินทุนจากการดำเนินงาน	2,622	4,821	5,905	6,225	5,761
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	169	462	355	426	549
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	62,550	59,945	53,535	50,543	49,510
สินทรัพย์รวม	72,931	68,207	60,511	57,704	55,746
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	22,673	20,005	12,737	13,450	18,667
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	39,209	37,396	37,849	34,722	28,411
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว</b>					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	33.17	31.81	32.32	31.70	31.44
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	13.44 **	11.52	15.10	16.77	16.89
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	21.20	14.17	21.46	19.00	14.19
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	2.75 **	3.05	1.67	1.66	2.39
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	27.09 **	24.10	46.36	46.28	30.86
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	36.64	34.85	25.18	27.92	39.65

\* งบการเงินรวม

\*\* ปรับเป็นอัตราส่วนเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

## บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (SPALI)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

## บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2564 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: [www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria](http://www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria)