



ที่ SVR 66/010

วันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2564

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 575.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.28 หรือ 18.30 ล้านบาท จาก 557.35 ล้านบาท ในปี 2563 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 13.45 ล้านบาทและจากการขายเงินทุนในบริษัทย่อย 11.19 ล้านบาท สำหรับกำไรสุทธิของปี 2564 จำนวน 63.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.07 หรือ 20.85 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิปี 2563 จำนวน 42.49 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปี 2564 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 11.00 เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 7.62

รายได้จากการขาย

สำหรับรายได้จากการขายในปี 2562-2564 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทได้ตามตารางด้านล่างนี้

รายการ	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู)	206.7	86.93	158.21	28.81	68.75	12.29
โครงการสิวารมณ ซิตี (นิคมพัฒนา - ระยอง)	8.93	3.76	47.20	8.59	26.02	4.65
โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ่า (สุขุมวิท - บางปู)	-	-	334.64	60.93	171.46	30.66
โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	-	-	-	-	152.85	27.33
โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์)	-	-	-	-	134.42	24.04
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	215.63	90.68	540.05	98.34	553.50	98.97
รายได้จากการขายพีแอสท์						
รายได้จากการขายพีแอสท์	22.15	9.32	9.13	1.66	5.75	1.03
รวมรายได้จากการขาย	237.78	100.00	549.18	100.00	559.25	100.00



รายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2564 จำนวน 553.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.49 หรือ 13.45 ล้านบาท จาก 540.05 ล้านบาท ในปี 2563 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการในทุกประเภท ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จาก 5 โครงการ คือ โครงการสิวารมภ์ ปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู) โครงการสิวารมภ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) โครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พาร์ค (สุขุมวิท - บางปู) โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) โดยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายโครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พาร์ค (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 171.46 ล้านบาท ซึ่งได้มีการปิดการขายภายในปี 2564 โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 152.85 ล้านบาท และโครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) จำนวน 134.42 ล้านบาท

ทั้งนี้ รายได้จากการขายฟรีแคสท์ลดลง 6.69 ล้านบาท เนื่องจากบริษัท สิวารมภ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูปีโบรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด ทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2564 ต้นทุนโครงการเพื่อขาย จำนวน 389.31 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.58 หรือ 14.47 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 อยู่ที่ 403.77 ล้านบาท ส่งผลให้ ในส่วนของอัตรากำไรขั้นต้น ของปี 2564 จะเท่ากับร้อยละ 30.39 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.91 จากปี 2563 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 26.48 เกิดจากการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นของแต่ละโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2564 เท่ากับ 106.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.67 หรือ 15.28 ล้านบาท ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารปี 2563 อยู่ที่ 91.67 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.13 จากปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 16.45

สำหรับปี 2564 ค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวน 45.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.93 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ร้อยละ 0.18 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 61.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.65 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ร้อยละ 1.95

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2564 อยู่ที่ 2.42 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54.51 หรือ 2.90 ล้านบาท จากจำนวน 5.32 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการกู้ยืมเงินมาใช้ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท



กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 63.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.07 หรือ 20.85 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 42.49 ล้านบาท ในปี 2563 โดยปี 2564 มีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.00 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.38 จากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 7.62 ในปี 2563 ซึ่งปัจจัยหลักเกิดจากโครงการเพื่อขาย

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 847.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 707.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 140.28 ล้านบาท ลดลง 85.23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ทูปีไบร์ท ฟรีแคส จำกัด ที่ได้ขายเงินลงทุนทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวน 367.47 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 38.24 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 284.37 ล้านบาท ลดลง 31.23 ล้านบาทและหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 83.10 ล้านบาท ลดลง 7.01 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีหนี้สินในส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นและส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เท่ากับ 153.88 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากเดิมที่ 62.27 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นผลมาจากการชำระเงินกู้ยืมที่ใช้ในพัฒนาโครงการ นอกจากนี้บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 67.23 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าอยู่ที่ 10.46 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 480.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 63.54 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม จำนวน 51.77 ล้านบาทและองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น



กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 84.10 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 40.01 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 49.13 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 66.50 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 26.72 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 107.41 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน รับเงินสดจากค่ามัดจำที่ดินจำนวน 20.00 ล้านบาทและรับเงินจากการขายเงินลงทุนบริษัทย่อย 39.40 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคล จำนวน 61.22 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....
(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ