



ที่ SVR 66/011

วันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2565

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในไตรมาส 3/2565 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 236.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 103.05 หรือ 119.99 ล้านบาท จาก 116.23 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 52.39 ล้านบาท และรายได้จากการขายที่ดิน 67.80 ล้านบาท สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาส 3/2565 จำนวน 11.82 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.73 หรือ 0.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 12.81 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันกับปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ 5.00 ในไตรมาส 3/2565 เทียบกับร้อยละ 11.00 ในไตรมาส 3/2564

รายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2565 จำนวน 532.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 47.73 หรือ 172.03 ล้านบาท จาก 360.42 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนปี 2564 อย่างไรก็ตาม กำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2565 จำนวน 35.99 ล้านบาท เติบโตขึ้นร้อยละ 66.25 หรือ 14.34 ล้านบาท จาก 21.65 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนของปี 2564 ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิงวดเก้าเดือนของปี 2565 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.01 ในปีก่อน เป็นร้อยละ 6.75

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการในไตรมาส 3/2565 ไตรมาส 3/2564 งวดเก้าเดือนของปี 2565 และ 2564 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามโครงการได้ตามตารางด้านล่างนี้

รายการ	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 9 เดือน สิ้นสุด		งวด 9 เดือน สิ้นสุด	
	30 ก.ย.65		30 ก.ย.64		30 ก.ย.65		30 ก.ย.64	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการสิวารมณี่ ปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู)	-	-	4.43	3.81	16.28	3.51	64.72	18.26
โครงการสิวารมณี่ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	4.02	2.38	6.93	5.96	17.02	3.67	21.34	6.02
โครงการสิวารมณี่ เนเจอร์พาส (สุขุมวิท-บางปู)	-	-	4.93	4.24	-	-	171.46	48.37
โครงการสิวารมณี่ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	77.45	45.93	72.20	62.12	211.90	45.71	72.20	20.37
โครงการสิวารมณี่ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์)	61.13	36.25	27.74	23.87	192.37	41.50	24.74	6.98
โครงการสิวารมณี่ เนเจอร์พาส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	26.02	15.43	-	-	26.02	5.61	-	-



รายการ	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 9 เดือน สิ้นสุด		งวด 9 เดือน สิ้นสุด	
	30 ก.ย.65		30 ก.ย.64		30 ก.ย.65		30 ก.ย.64	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	168.62	100.00	116.23	100.00	463.59	100.00	354.46	100.00

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาส 3/2565 จำนวน 168.62 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 45.08 หรือ 52.39 ล้านบาท จาก 116.23 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการทุกประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จาก 5 โครงการ คือ โครงการสิวารมภ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) โครงการสิวารมภ์ ซิตี (นิคมพัฒนา - ระยอง) โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) โครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) และโครงการสิวารมภ์ เน เจอร์วัลด์ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)

ทั้งนี้ สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม รายได้จากโครงการเพื่อขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.78 จากปีก่อน อยู่ที่ 463.59 ล้านบาท โดยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายโครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 211.90 ล้านบาท และโครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) จำนวน 192.37 ล้านบาท

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 3/2565 ต้นทุนโครงการเพื่อขาย จำนวน 112.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.98 หรือ 37.03 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2564 ในขณะที่ต้นทุนโครงการเพื่อขายในงวดเก้าเดือนของปี 2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.66 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 3/2565 อยู่ที่ร้อยละ 33.20 ลดลงจากร้อยละ 34.95 ในไตรมาส 3/2564 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2565 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 33.60 จากร้อยละ 28.32 ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ในไตรมาส 3/2565 บริษัทมีต้นทุนขายที่ดิน เท่ากับ 63.56 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3/2564 ทั้งนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินในไตรมาสที่ 3/2565 อยู่ที่ร้อยละ 6.25

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 3/2565 เท่ากับ 39.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ 27.56 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมลดลงจากร้อยละ 16.51 สำหรับไตรมาส 3/2564 มาอยู่ที่ร้อยละ 23.72 ในไตรมาสนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสนี้มีจำนวน 21.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.05 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 10.99 ในไตรมาสที่ 3/2564 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 17.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.46 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 12.72 ในไตรมาสที่ 3/2564



ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในกาขายและการบริหารในงวดเก้าเดือนของปี 2565 จำนวน 100.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.92 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากจำนวน 74.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.95 ของรายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2564 สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายของงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 มีจำนวน 50.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.40 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.11 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 มีจำนวน 50.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.52 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.22 ในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2564

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 10.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 432.14 หรือ 8.47 ล้านบาท จากจำนวน 1.96 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2564 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการกู้ยืมเงินมาใช้ในการบริหารเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 3/2565 บริษัทบันทึกกำไรสุทธิจำนวน 11.82 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.73 หรือ 0.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 12.81 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2564 โดยในไตรมาส 3/2565 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.00 ของรายได้รวม ลดลงจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 11.00 ในไตรมาส 3/2564

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 35.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.75 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 14.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.25 โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการอย่างต่อเนื่องของบริษัท ซึ่งมีการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายบ้านของโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ่า (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) ที่เปิดขายในเดือนพฤษภาคม 2565 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนสิงหาคม 2565 และมีรายได้จากการจำหน่ายโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากทั้งสองโครงการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกรกฎาคม 2564 และเดือนกันยายน 2564 ตามลำดับ ทำให้ในงวดเก้าเดือนปี 2564 มีการรับรู้รายได้ที่น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนในปี 2565 นอกจากนี้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินพัทยาจำนวน 3 แปลง ขนาดรวมประมาณ 15 ไร่ ให้กับบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัท จำนวน 4.24 ล้านบาท



ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2565

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 1,157 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 306.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.11 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 1,022.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 312.63 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 965.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 360.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.51 เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อรองรับการขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 134.58 ล้านบาท ลดลง 5.70 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์สิทธิการเช่า

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 640.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 270.93 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 628.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 341.77 ล้านบาทและหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 12.25 ล้านบาท ลดลง 70.84 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีหนี้สินเฉพาะส่วนเงินกู้ยืมระยะสั้น 457.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 304.10 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นผลมาจากการกู้เงินซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ แต่เงินกู้ยืมระยะยาวลดลง 67.23 ล้านบาท ตามระยะเวลาของสัญญาที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 516.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.99 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม จำนวน 35.99 ล้านบาท

กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 33.01 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 52.80 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 1.81 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 71.00 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน 16.39 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 123.52 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน ใช้เงินสดไปในการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 1.53 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคล จำนวน 72.33 ล้านบาท



บริษัท สิวารมณรีเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

662/45 ถนนพร-ราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
662/45 Rama 3 Road, Bangpongpan, Yananawa, Bangkok, 10120
Tel. : 02-295-3361-4 Fax : 02-265-3365

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณรีเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....
(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ