



ที่ SVR 66/027

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2565

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 726.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.15 หรือ 161.69 ล้านบาท จาก 564.46 ล้านบาท ในปี 2564 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 98.03 ล้านบาทและจากการขายที่ดินไม่ได้ใช้ประโยชน์ จำนวน 67.80 ล้านบาท สำหรับกำไรขั้นต้นของปี 2565 จำนวน 227.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.37 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.85 หรือ 57.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรขั้นต้นปี 2564 จำนวน 169.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.39 เนื่องจากการกำหนดราคาขายและการบริหารจัดการต้นทุนที่ดี แต่อัตรากำไรสุทธิปี 2565 ลดลงอัตราร้อยละ 3.20 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 11.33 เนื่องจากมีอัตรากำไรจากการขายที่ดินเพียงเล็กน้อยและค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น

รายได้จากการขาย

สำหรับรายได้จากการขายในปี 2563-2565 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทได้ตามตารางด้านล่างนี้

รายการ	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท -บางปู)	158.21	28.81	68.75	12.29	16.28	2.48
โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	47.20	8.59	26.02	4.65	20.80	3.16
โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท - บางปู)	334.64	60.93	171.46	30.66	-	-
โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	-	-	152.85	27.33	279.63	42.54
โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์)	-	-	134.42	24.04	200.19	30.46
โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	-	-	-	-	47.01	7.15
โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู)	-	-	-	-	40.47	6.16
โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58)	-	-	-	-	52.90	8.05
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	540.05	98.34	553.50	98.97	657.28	100.00
รายได้จากการขายพีแอสที						
รายได้จากการขายพีแอสที	9.13	1.66	5.75	1.03	-	-
รวมรายได้จากการขาย	549.18	100.00	559.25	100.00	657.28	100.00



รายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2565 จำนวน 657.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.53 หรือ 98.03 ล้านบาท จาก 559.25 ล้านบาท ในปี 2564 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการรับรู้รายได้ในปี 2565 จาก 7 โครงการ ขณะปี 2564 รับรู้รายได้ 5 โครงการ โดยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายโครงการสิวารมณณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 279.63 ล้านบาท และโครงการสิวารมณณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) จำนวน 200.19 ล้านบาท ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 16.28 ล้านบาท ซึ่งได้มีการปิดการขายภายในปี 2565 และโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 จำนวน 3 โครงการ สิวารมณณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) จำนวน 52.90 ล้านบาท โครงการสิวารมณณ์ เนเจอร์พลาซ่า (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 47.01 ล้านบาท และโครงการสิวารมณณ์ เนเจอร์พลาซ่า 2 (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 40.47 ล้านบาท

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัท สิวารมณณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูปีโบรท์ พร็แคสท์ จำกัด ทั้งหมดออกไป เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 จึงไม่มีรายได้จากการขายพร็แคสท์ในปี 2565

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2565 ต้นทุนของโครงการเพื่อขาย จำนวน 434.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.04 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.49 หรือ 44.74 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 อยู่ที่ 389.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 69.61 ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ของปี 2565 จะเท่ากับร้อยละ 33.96 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.58 จากปี 2564 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 30.39 เกิดจากการจัดซื้อจัดจ้างค่าแรง วัสดุและอุปกรณ์ต่าง ๆ ได้ในราคาที่ดีอย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2565 และ 2564 มีจำนวน 135.92 ล้านบาท และ 106.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.72 และ 18.95 ตามลำดับ ซึ่งลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.23

สำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวน 65.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.08 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 0.99 เนื่องจากมีการเปิดโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 3 โครงการและค่าใช้จ่ายในการสรรหาลูกค้าช่องทางออนไลน์มากขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 69.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.64 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 1.22 เนื่องจากการขยายขนาดธุรกิจที่มีโครงการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นได้สอดคล้องกับประมาณการที่ตั้งไว้



ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2565 จำนวน 15.18 ล้านบาท และปี 2564 จำนวน 2.42 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการกู้ยืมเงินมาใช้เวียนของบริษัทและดอกเบี้ยที่ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการได้

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 58.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.05 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิปี 2564 จำนวน 63.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.22 ของรายได้รวม ซึ่งปัจจัยหลักเกิดจากปี 2565 บริษัทได้ขายที่ดินซึ่งมีอัตรากำไรอยู่ที่ร้อยละ 6.25 และอัตรากำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของปี 2565 และ 2564 คิดเป็นร้อยละ 8.74 และ 9.73 ตามลำดับ ซึ่งปัจจัยหลักเกิดจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 1,205.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 355.52 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 1,072.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 362.60 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พลาตัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 133.20 ล้านบาท ลดลง 7.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 เกิดจากการลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการตัดค่าเสื่อมราคาตามระยะเวลาการใช้งานตามปกติและมีการยกเลิกสิทธิการใช้ป้ายโฆษณาจำนวน 1 สัญญา ของโครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พลาตัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวน 666.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 297.27 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 634.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 347.67 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าจากผู้รับเหมา ค่าวัสดุและอุปกรณ์และเงินกู้ยืมระยะสั้น จากการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นตามปริมาณของโครงการที่เกิดขึ้นในปี 2565 และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 32.70 ล้านบาท ลดลง 50.40 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายชำระค่างวดตามระยะเวลาของเงินกู้ยืมระยะยาวและและหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อ



ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 538.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.24 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีปัจจัยหลักมาจากผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นในปี 2565 ซึ่งมีกำไรสุทธิจำนวน 58.24 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและที่ดิน

กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิตายมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 33.10 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 52.94 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 2.28 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 65.67 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 43.60 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 171.54 ล้านบาท ลดลงจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 70.97 ล้านบาทและต้นทุนทางการเงิน 15.18 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน เกิดจากการซื้ออุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 2.79 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคล จำนวน 65.67 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....
(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษาและนายรณฤทธิ์ รุธิสุริยารักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ