



ที่ SVR 66/046

วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับไตรมาส 1/2566 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 215.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.99 หรือ 80.67 ล้านบาท จาก 134.47 ล้านบาท ของไตรมาส 1/2565 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 80.30 ล้านบาท สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาส 1/2566 จำนวน 24.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 137.50 หรือ 14.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 10.20 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันกับปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 11.30 ในไตรมาส 1/2566 เมื่อเทียบกับในไตรมาส 1/2565 อยู่ที่ร้อยละ 7.60

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามโครงการได้ตามตารางด้านล่างนี้

ชื่อโครงการ	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	31 มี.ค.66		31 มี.ค.65		เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท -บางปู)	-	-	8.20	6.12	(8.20)	(100.00)
โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	10.40	4.85	6.82	5.09	3.58	52.49
โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	62.57	29.18	53.73	40.07	8.84	16.45
โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท -เทพารักษ์)	-	-	65.33	48.72	(65.33)	(100.00)
โครงการสิวารมณ เนเจอร์พาร์ค (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	22.78	10.63	-	-	22.78	100.00
โครงการสิวารมณ เนเจอร์พาร์ค 2 (สุขุมวิท - บางปู)	42.00	19.59	-	-	42.00	100.00
โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58)	76.64	35.75	-	-	76.64	100.00
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	214.39	100.00	134.08	100.00	80.31	59.90



รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาส 1/2566 จำนวน 214.39 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 59.90 หรือ 80.31 ล้านบาท จาก 134.08 ล้านบาท ของไตรมาส 1/2565 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการทุกประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จาก 5 โครงการ คือ โครงการสิวารมภ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู), โครงการสิวารมภ์ เน เจอร์พัลส์ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พัลส์ 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) แต่ในไตรมาส 1/2565 มีการรับรู้รายได้จำนวน 4 โครงการ

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 1/2566 ต้นทุนโครงการเพื่อขาย จำนวน 142.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.47 หรือ 53.29 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2565 ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 33.34 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 33.16 ในไตรมาส 1/2565

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2566 เท่ากับ 38.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ 29.73 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมลดลงเหลือร้อยละ 17.67 สำหรับไตรมาส 1/2565 อยู่ที่ร้อยละ 22.11 ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสนี้มีจำนวน 17.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.94 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 9.33 ของไตรมาสที่ 1/2565 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 20.94 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.73 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 12.78 ในไตรมาสที่ 1/2565 เนื่องจากจากรับรู้รายได้ของโครงการที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.90

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1/2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 3.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.25 ล้านบาท จากจำนวน 1.66 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการกู้ยืมเงินมาใช้ในการบริหาร เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจ

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 1/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 24.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 137.50 หรือ 14.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิจำนวน 10.20 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2565 โดยในไตรมาส 1/2566 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.25 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 7.58 ในไตรมาส 1/2565 จากรับรู้รายได้ของโครงการที่เพิ่มขึ้น



จำนวน 3 โครงการ คือ โครงการสิวารมณีนเนเจอร์พลาซ่า (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณีนเนเจอร์พลาซ่า 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณีนวิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58)

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,476.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 270.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.46 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 1,346.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 273.97 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 1,270.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 255.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.23 เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อรองรับการขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 130.27 ล้านบาท ลดลง 2.93 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 677.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 10.66 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 652.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.23 ล้านบาทและหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 25.13 ล้านบาท ลดลง 7.57 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินที่เป็นเจ้าหนี้การค้า 224.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 180.42 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการมากกว่าปีก่อน แต่เงินกู้ยืมระยะยาวลดลง 6 ล้านบาท ตามระยะเวลาของสัญญาที่ถึงกำหนดชำระ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 798.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 260.17 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่า 286 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม จำนวน 24.22 ล้านบาท รวมเป็นกำไรสะสม 117.36 ล้านบาท

กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิขยับมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 43.46 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 209.22 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 0.43 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 239.83 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 30.19 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน



บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

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

259.23 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน ใช้เงินสดไปในการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 0.43 ล้านบาท
สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน
286 ล้านบาท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่น จำนวน 22.33 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....
(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ