



ที่ SVR 66/083

วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 289.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 79.29 หรือ 128.11 ล้านบาท จาก 161.55 ล้านบาท ของงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทำให้มีกำไรสุทธิจำนวน 23.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.57 หรือ 9.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2565 มีกำไรสุทธิจำนวน 13.98 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 504.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.29 หรือ 208.09 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันกับปีก่อนจำนวน 296.03 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 108.25 ล้านบาท ทำให้กำไรสุทธิของงวดหกเดือนแรกของปี 2566 จำนวน 47.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 96.49 หรือ 23.33 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจำนวน 24.17 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 9.43 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 8.17

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2/2566 รายได้จากโครงการเพื่อขายและที่ดิน จำนวน 288.84 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 79.53 หรือ 127.95 ล้านบาท จาก 160.89 ล้านบาท ของไตรมาส 2/2565 ปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการที่เพิ่มขึ้นจาก 3 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาส์ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาส์ 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) และจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดภูเก็ต

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 รายได้จากโครงการเพื่อขายและที่ดิน จำนวน 503.23 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 70.60 หรือ 208.26 ล้านบาท จาก 294.97 ล้านบาท ของช่วงเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการทุกประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จาก 5 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ ซิตี (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาส์ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาส์ 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณ วิล



เลข (สุขุมวิท-บางปู58) และจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดภูเก็ต แต่ในไตรมาส 2/2565 มีการรับรู้รายได้จำนวน 4 โครงการ

## ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 2/2566 ต้นทุนโครงการเพื่อขายและที่ดิน จำนวน 215.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 110.01 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2565 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2/2566 จำนวน 73.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2/2565 ที่มีกำไรขั้นต้นจำนวน 55.29 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ต้นทุนโครงการเพื่อขายและที่ดิน จำนวน 358.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นช่วงเดียวกันของปีก่อน 163.30 ล้านบาท ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 2/2566 จำนวน 144.72 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 44.96 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับไตรมาส 2/2566 เท่ากับ 43.12 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2/2565 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ 31.95 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมลดลง อยู่ที่ร้อยละ 14.89 สำหรับไตรมาส 2/2565 อยู่ที่ร้อยละ 19.78 ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสนี้มีจำนวน 21.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.28 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากร้อยละ 9.97 จากไตรมาส 2/2565 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 22.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.60 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากไตรมาสที่ 2/2565 ร้อยละ 9.81 เนื่องจากจากรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 79.29

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร เท่ากับ 80.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ 61.68 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมลดลงเหลือร้อยละ 15.96 ซึ่งในช่วงเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 20.85 ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 มีจำนวน 38.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.58 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 9.68 ของรายได้รวม ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 42.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.39 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 11.16 เนื่องจากจากรับรู้รายได้ของโครงการและที่ดินที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 70.60



## ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2/2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 1.68 ล้านบาท ลดลง 3.14 ล้านบาท จากจำนวน 4.82 ล้านบาท ในไตรมาส 2/2565 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมเงินมาใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการบริหาร

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 5.59 ล้านบาท ลดลง 0.89 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 6.48 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมเงินมาใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการบริหาร

## กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 2/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 23.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 66.64 หรือ 9.31 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2565 มีกำไรสุทธิจำนวน 13.97 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 47.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 96.49 หรือ 23.33 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจำนวน 24.17 ล้านบาท โดยบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.43 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 8.17 จากการรับรู้ยอดรายได้ของโครงการที่เพิ่มขึ้นจาก 3 โครงการ คือ โครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พาร์ค (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พาร์ค 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58)



## ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,678.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 473.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.26 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 1,636.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 563.73 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 1,338.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 323.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.89 เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ เพื่อยอดขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 42.84 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 90.36 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดภูเก็ต

### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 867.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 200.94 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 644.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.69 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 222.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 190.25 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีหนี้สินที่เป็นเจ้าหนี้การค้า 231.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 50.72 ล้านบาท เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการมากกว่าปีก่อนและจากการออกขายหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 811.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272.43 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปัจจัยหลักมาจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่า 286 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 และการเพิ่มขึ้นของกำไรสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 47.04 ล้านบาท รวมเป็นกำไรสะสม 140.55 ล้านบาท



## กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 43.46 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 242.23 ล้านบาท เงินสดสุทธิที่ได้รับในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 99.10 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 384.20 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 241.07 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 331.90 ล้านบาทและจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 60.32 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน ใช้เงินสดไปในการจ่ายรับเงินจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดภูเก็ต จำนวน 100 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 286 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาทและจ่ายชำระเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่น จำนวน 56.74 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณีย์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....  
(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ