



ที่ SVR 66/134

วันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 214.43 ล้านบาท ลดลง 21.99 ล้านบาท จาก 236.42 ล้านบาท ของงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ทำให้มีกำไรสุทธิจำนวน 15.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.51 หรือ 3.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2565 มีกำไรสุทธิจำนวน 11.82 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการที่รับรู้รายได้ต่อเนื่องจากไตรมาส 4/2565 ของโครงการสิวารมณ เนเจอร์พาร์ค 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58)

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 717.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.05 หรือ 186.26 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันกับปีก่อนจำนวน 531.39 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 154.06 ล้านบาท ทำให้กำไรสุทธิของงวดเก้าเดือนของปี 2566 จำนวน 63.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.48 หรือ 27.16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจำนวน 35.99 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 8.80 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 6.77

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3/2566 รายได้จากโครงการเพื่อขาย จำนวน 214.43 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 27.17 หรือ 45.81 ล้านบาท จาก 168.62 ล้านบาท ของไตรมาส 3/2565 ปัจจัยหลักมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการที่เพิ่มขึ้น 2 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ เนเจอร์พาร์ค 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58)

ส่วนรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาลดลงทั้งจำนวน เนื่องจากในไตรมาส 3/2566 ไม่มีการขายที่ดินรอพัฒนา

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 รายได้จากโครงการเพื่อขายและที่ดิน จำนวน 717.65 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 35.05 หรือ 186.26 ล้านบาท จาก 531.39 ล้านบาท ช่วงเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการทุกประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จาก 5



โครงการ คือ โครงการสิวารมณ ซิตี (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) และจากการขายที่ดินรอกการพัฒนา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งในไตรมาส 3/2565 มีการรับรู้รายได้จำนวน 5 โครงการเท่ากัน

## ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 3/2566 ต้นทุนโครงการเพื่อขาย จำนวน 147.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.81 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2565 เพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายที่เพิ่มในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 3/2566 จำนวน 66.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3/2565 ที่มีกำไรขั้นต้นจำนวน 55.98 ล้านบาท

ส่วนต้นทุนจากการขายที่ดินรอกพัฒนาลดลงทั้งจำนวน เนื่องจากในไตรมาส 3/2566 ไม่มีการขายที่ดินรอกพัฒนา

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ต้นทุนโครงการเพื่อขายและที่ดิน จำนวน 505.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นช่วงเดียวกันของปีก่อน 134.54 ล้านบาท ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายในงวดดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 211.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 51.72 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับไตรมาส 3/2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 43.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3/2565 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ 39.04 ล้านบาท ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 20.49 สำหรับไตรมาส 3/2565 อยู่ที่ร้อยละ 16.51 ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสนี้มีจำนวน 20.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.46 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 9.05 จากไตรมาส 3/2565 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 23.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.03 ของรายได้รวม ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3/2565 ร้อยละ 7.46 เนื่องจากรับรู้รายได้จากการขายที่ดินรอกพัฒนาที่ลดลง 67.79 ล้านบาท

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 123.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ 100.72 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมลดลงเหลือร้อยละ 17.26 ซึ่งในช่วงเดียวกันของปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 18.92 ส่วนค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวน 58.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.14 ของรายได้รวม ปรับลดลงจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 9.40 ของรายได้รวม ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 65.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.12 ของรายได้



รวม ปรับลดลงจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 9.52 เนื่องจากจากรับรู้รายได้ของโครงการและจากการขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.05

### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 3/2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 3.44 ล้านบาท ลดลง 0.50 ล้านบาท จากจำนวน 3.94 ล้านบาท ในไตรมาส 3/2565 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมที่ใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการบริหาร

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 9.03 ล้านบาท ลดลง 1.40 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 10.43 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมเงินมาใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการบริหาร

### กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 3/2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 15.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.51 หรือ 3.84 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2565 มีกำไรสุทธิจำนวน 11.82 ล้านบาท เนื่องจากมีโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการที่รับรู้รายได้ต่อเนื่องจากไตรมาส 4/2565 ของโครงการสิวารมณีนเนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณีนวิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 63.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 75.48 หรือ 27.16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิจำนวน 35.99 ล้านบาท โดยบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.80 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 6.77 จากการรับรู้ยอดรายได้ของโครงการที่เพิ่มขึ้นจาก 2 โครงการ คือ โครงการสิวารมณีนเนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณีนวิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)



## ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,810.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 604.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.15 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 1,766.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 693.65 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 1,681.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 666.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.69 เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน 3 โครงการ เพื่อยอดขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 44.21 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 88.98 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดภูเก็ต

### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1,085.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 418.17 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 860.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 226.25 ล้านบาทและหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 224.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 191.92 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีหนี้สินที่เป็นเจ้าหนี้การค้า 216.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 35.88 ล้านบาท เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการมากกว่าปีก่อนและจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 725.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 186.49 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปัจจัยหลักมาจากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก(IPO) จำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่า 286 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 102 ล้านบาท ส่วนกำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 63.16 ล้านบาท



## กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 43.46 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 521.44 ล้านบาท เงินสดสุทธิที่ได้รับในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 98.81 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 460.77 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 38.15 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 641.12 ล้านบาทและจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 101.65 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุนได้รับเงินจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดภูเก็ต จำนวน 100 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 286 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาท รับเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่น จำนวน 122.23 ล้านบาทและจ่ายเงินปันผล 102 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณีย์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....  
(นางสาวปฎิภา มโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ วิฑิตสุริยารักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ