



ที่ SVR 67/020

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 924.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.34 หรือ 198.51 ล้านบาท จาก 726.15 ล้านบาท ในปี 2565 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 166.88 ล้านบาทและจากการขายที่ดินไม่ได้ใช้ประโยชน์ จำนวน 32.20 ล้านบาท สำหรับกำไรขั้นต้นของปี 2566 จำนวน 275.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.80 ซึ่งลดลงร้อยละ 1.57 หรือ 47.96 ล้านบาท เทียบกับปี 2565 จำนวน 227.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.08 เนื่องจากการกำหนดราคาขายและการบริหารจัดการต้นทุนที่ดี ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปี 2566 ร้อยละ 8.33 เพิ่มขึ้นอัตรา ร้อยละ 0.48 เทียบกับปี 2565 มีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 7.85 เนื่องจากรายได้เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการและจากการขายที่ดินรอพัฒนา ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงตามไปด้วย

รายได้จากการขาย

สำหรับรายได้จากการขายในปี 2565 และปี 2566 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามประเภทได้ตามตาราง ดังนี้

รายการ	ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู)	16.28	2.25	-	-
โครงการสิวารมณ ซีดี (นิคมพัฒนา - ระยอง)	20.80	2.87	25.09	2.71
โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	279.63	38.56	277.97	30.08
โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์)	200.19	27.61	-	-
โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	47.01	6.48	125.86	13.62
โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ 2 (สุขุมวิท - บางปู)	40.47	5.58	110.80	11.99
โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)	52.90	7.30	278.77	30.17
โครงการสิวารมณ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)	-	-	5.67	0.61
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	657.28	90.65	824.16	89.18
รายได้จากการขาย-ที่ดิน				
รายได้จากการขาย-ที่ดิน	67.80	9.35	100.00	10.82
รวมรายได้จากการขาย	725.08	100.00	924.16	100.00



รายได้จากโครงการเพื่อขายในปี 2566 จำนวน 824.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.39 หรือ 166.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 จำนวน 657.28 ล้านบาท ปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้จาก 6 โครงการที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ปี 2565 จะรับรู้รายได้ 7 โครงการ ซึ่งในปี 2566 มีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายโครงการสิวารมณณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 277.97 ล้านบาท โครงการ สิวารมณณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จำนวน 278.77 ล้านบาท โครงการสิวารมณณ์ เนเจอร์พลาซ่า (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 125.86 ล้านบาท โครงการสิวารมณณ์ เนเจอร์พลาซ่า 2 (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 110.80 ล้านบาทและโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 จำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมณณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) จำนวน 5.67 ล้านบาท

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2566 ต้นทุนของโครงการเพื่อขาย จำนวน 563.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.39 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.35 หรือ 129.60 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 อยู่ที่ 434.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66.04 ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ของปี 2566 อัตราร้อยละ 31.61 แต่ปี 2565 อัตราร้อยละ 33.96 ลดลงเล็กน้อย

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในปี 2566 และ 2565 มีจำนวน 167.17 ล้านบาท และ 135.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 18.08 และ 18.72 ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 0.64

สำหรับปี 2566 ค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวน 80.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.66 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2565 ร้อยละ 0.42 ของรายได้รวม เนื่องจากมีการบริหารค่าใช้จ่ายในขายได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นทุกโครงการ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2566 มีจำนวน 87.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.42 ของรายได้รวม ลดลงจากปี 2565 ร้อยละ 0.22 ของรายได้รวม เนื่องจากบริษัทบริหารค่าใช้จ่ายในทุกด้านให้เป็นไปตามงบประมาณ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายบริหารลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2566 ต้นทุนทางการเงินของบริษัทมีจำนวน 12.56 ล้านบาท ลดลง จำนวน 2.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.25 เมื่อเทียบกับปี 2565 จำนวน 15.18 ล้านบาท ซึ่งปัจจัยหลักเกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นทุกโครงการ ทำให้สามารถจ่ายชำระคืนเงินต้นจากการสนับสนุนทางการเงินได้เร็วมากขึ้น ส่งผลทำให้ดอกเบี้ยลดลง



กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 76.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.30 ของรายได้รวม เมื่อเทียบกับปี 2565 จำนวน 58.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.02 ของรายได้รวม เนื่องจากในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นทุกโครงการ รวมถึงรายได้จากการขายที่ดินรอพัฒนาที่ จ.ภูเก็ต

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,061.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 856.37 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 โดยสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 2,018.25 ล้านบาท เนื่องจากการเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมภ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) โครงการสิวารมภ์ไฮด์ (บางแค – สาทร) โครงการไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย3) โครงการสิวารมภ์ เนอเจอร์พลัส (บางปู 104) โครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) และโครงการแกรนด์ สิวารมภ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 43.71 ล้านบาท ลดลง 89.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 สาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินรอการพัฒนา จังหวัดภูเก็ต

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวน 1,289.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 622.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 จำนวน 666.89 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 1,064.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 430.01 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นตามจำนวนของโครงการที่เกิดขึ้นในปี 2566 จำนวน 379.36 ล้านบาท รวมทั้งเจ้าหนี้ค่าที่ดินจำนวน 54.34 ล้านบาทและเจ้าหนี้การค้าเกิดจากค่าผู้รับเหมา ค่าวัสดุและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียน จำนวน 224.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 192.26 ล้านบาท เนื่องจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาท เพื่อนำมาเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 772.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 234.10 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีปัจจัยหลักมาจากบริษัทขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก(IPO) จำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่า 286 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 102 ล้านบาท และมีผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นในปี 2566 ซึ่งมีกำไรสุทธิ จำนวน 76.78 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและที่ดิน



กระแสเงินสด

สำหรับปี 2566 บริษัทมีเงินสดสุทธิริยกมาจำนวน 43.46 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 845.03 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 98.23 ล้านบาท และเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 729.08 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 25.74 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 869.51 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงิน 66.33 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุนเกิดจากการรับเงินจากขายที่ดินรอพัฒนาจำนวน 100 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคลสุทธิ จำนวน 357.44 ล้านบาท บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 286 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 102 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์และนางสาวปฎิภา มโนธรรมรักษา)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ