



ที่ SVR 67/058

วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2567

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณรีเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับไตรมาส 1/2567 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 203.83 ล้านบาท ลดลง 11.31 ล้านบาท จากไตรมาส 1/2566 จำนวน 215.14 ล้านบาท เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 11.16 ล้านบาท สำหรับกำไรสุทธิของไตรมาส 1/2567 จำนวน 8.83 ล้านบาท ลดลง 15.39 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันกับปีก่อนซึ่งมีกำไรสุทธิจำนวน 24.22 ล้านบาท ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิในไตรมาส 1/2567 อยู่ที่ร้อยละ 4.33 และในไตรมาส 1/2566 อยู่ที่ร้อยละ 11.26

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 สามารถวิเคราะห์แบ่งตามโครงการได้ตามตารางด้านล่างนี้

รายการ	งวด 3 เดือน สิ้นสุด		งวด 3 เดือน สิ้นสุด	
	31 มี.ค.67		31 มี.ค.66	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการสิวารมณรี ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	6.92	3.41	10.40	4.85
โครงการสิวารมณรี แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	46.18	22.72	62.57	29.18
โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	11.89	5.85	22.78	10.63
โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู)	12.44	6.12	42.00	19.59
โครงการ สิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58)	69.26	34.08	76.64	35.75
โครงการสิวารมณรี ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76)	28.55	14.05	-	-
โครงการสิวารมณรี วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์)	27.98	13.77	-	-
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	203.22	100.00	214.39	100.00



รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาส 1/2567 จำนวน 203.22 ล้านบาท ลดลง 11.17 ล้านบาท จากไตรมาส 1/2566 จำนวน 214.39 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายโครงการต่อเนื่อง จากการขายบ้านประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จาก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณีย์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณีย์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู), โครงการสิวารมณีย์ เนเจอร์พลาซ่า (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณีย์ เนเจอร์พลาซ่า 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณีย์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) แต่ในไตรมาส 1/2567 ได้มีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณีย์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) และโครงการสิวารมณีย์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์)

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 1/2567 ต้นทุนโครงการเพื่อขาย จำนวน 151.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.55 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2566 เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น และต้นทุนทางการเงินที่มีการปรับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 1/2567 อยู่ที่ร้อยละ 25.47

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2567 เท่ากับ 41.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารอยู่ที่ 38.03 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารต่อรายได้รวมอยู่ที่ร้อยละ 20.52 เกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1/2567 มีจำนวน 20.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.97 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1/2566 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในโฆษณาจำนวน 3 โครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ โครงการสิวารมณีย์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76), โครงการสิวารมณีย์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) และโครงการสิวารมณีย์ ไฮด์ บางแค-สาทร กำลังจะเปิดขายโครงการในเดือนมิถุนายน 2567 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 21.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.55 ของรายได้รวม ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานบริหารที่เพิ่มขึ้นตามโครงสร้างธุรกิจที่เติบโตขึ้น และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1/2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 4.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.52 ล้านบาท จากจำนวน 3.90 ล้านบาท ในไตรมาส 1/2566 โดยมีปัจจัยหลักมาจากสินค้าคงเหลือพร้อมขายเพิ่มขึ้น



กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 1/2567 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 8.83 ล้านบาท ส่วนกำไรสุทธิในไตรมาส 1/2566 จะอยู่ที่จำนวน 24.22 ล้านบาท โดยในไตรมาส 1/2567 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.34 ของรายได้รวม และในไตรมาส 1/2566 มีอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 11.26 จากการที่รับรู้รายได้ลดลง จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ ซิตี (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ่า (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ่า 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) แต่ในไตรมาส 1/2567 ยังมีการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์)

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,113.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 51.89 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.51 ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 2,065.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.39 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือ โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวน 2,004.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.76 เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 48.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.50 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักมาจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 4.78 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1,332.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 43.06 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,196.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 132.33 ล้านบาท เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 135.69 ล้านบาท ลดลง 89.27 ล้านบาท เกิดจากการจัดประเภทรายการหนี้ระยะยาวไปเป็นหนี้ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีจำนวน 89.60 ล้านบาท ตามระยะเวลาของสัญญาที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 781.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.82 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานทั้งจำนวน



กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 25.74 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 23.47 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 0.35 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 53.25 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 55.16 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดไปในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 26.17 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน ใช้เงินสดไปในการจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 0.35 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคล จำนวน 54.54 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณีย์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....
(นายรณฤทธิ์ วุฒิสุริยารักษ์ และนายพชร มโนธรรมรักษา)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ