



ที่ SVR 69/022

วันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับไตรมาส 1/2569 และไตรมาส 1/2568 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 39.59 ล้านบาท และจำนวน 164.33 ล้านบาท ทำให้กำไร(ขาดทุน)สุทธิของไตรมาส 1/2569 และไตรมาส 1/2568 จำนวน (17.39) ล้านบาท และจำนวน (4.83) ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน ส่งผลให้อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิในไตรมาส 1/2569 และไตรมาส 1/2568 อยู่ที่ร้อยละ (43.92) และอยู่ที่ร้อยละ (2.94)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากโครงการเพื่อขายในไตรมาส 1/2569 และไตรมาส 1/2568 จำนวน 38.59 ล้านบาทและจำนวน 164.17 ล้านบาท ลดลง 125.58 ล้านบาท ท่ามกลางสงครามก่อเกิดความไม่สงบทางการเมือง เศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อสูงมาก ทำให้กำลังซื้อและยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ส่งผลให้การรับรู้รายได้ลดลง จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ่า (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิวารมณ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76), โครงการสิวารมณ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 แต่ในไตรมาส 1/2569 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมณ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3)

ต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 1/2569 ต้นทุนโครงการเพื่อขาย จำนวน 34.19 ล้านบาท ลดลง 94.32 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2568 เนื่องจากมียอดโอนกรรมสิทธิ์ในการขายบ้านลดลง ทั้งนี้ ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 1/2568 อยู่ที่ร้อยละ 11.40



ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในไตรมาสที่ 1/2569 เท่ากับ 21.62 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน ซึ่งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารอยู่ที่ 38.65 ล้านบาท เกิดจากค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาส 1/2569 มีจำนวน 4.99 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสที่ 1/2568 เนื่องจากมีการลดค่าใช้จ่ายในโฆษณาทุกโครงการและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ตามปริมาณยอดโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีจำนวน 16.63 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1/2568 ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานบริหารและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงาน ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1/2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 5.28 ล้านบาท ลดลง 0.88 ล้านบาท จากในไตรมาส 1/2568 อยู่ที่จำนวน 4.40 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาเกิดจากการชะลอการพัฒนาของโครงการสิวราวมน์ เนเจอร์พาร์ค (บางปู 104)

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

สำหรับไตรมาส 1/2569 และไตรมาส 1/2568 บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (17.39) ล้านบาท และ (4.83) ล้านบาท ตามลำดับ เกิดจากการที่รับรู้รายได้ลดลง จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวราวมน์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวราวมน์ เนเจอร์พาร์ค (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวราวมน์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิวราวมน์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76), โครงการสิวราวมน์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการ สิวราวมน์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 แต่ในไตรมาส 1/2569 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวราวมน์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3)



ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,692.42 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 6.61 ล้านบาท ประกอบด้วย สินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 1,617.93 ล้านบาท ลดลง 14.82 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2568 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของสินค้าคงเหลือ โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวน 1,585.94 ล้านบาท ลดลง 18.56 ล้านบาท เนื่องจากมีการขายบ้านที่สร้างแล้วเสร็จเร่งระบายสินค้าคงเหลือ พร้อมกับการวางแผนการก่อสร้างบ้านให้สอดคล้องกับยอดขาย เพื่อรองรับการขาย ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 74.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2568 สาเหตุหลักมาจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 4.38 ล้านบาทและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 4.83 ล้านบาท เกิดจากภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้าและภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายของปีก่อนที่ไม่ได้ใช้สิทธิทางภาษี ซึ่งอยู่ในกระบวนการขอคืนภาษี

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 956.96 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.77 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 945.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.01 ล้านบาท เกิดจากการเข้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น จากการก่อสร้างบ้านรอโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 11.61 ล้านบาท ลดลง 0.24 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระเงินตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 735.45 ล้านบาท ลดลง 17.39 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน



กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 20.22 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 9.32 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 0.77 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1.59 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 28.72 ล้านบาท บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 27.43 ล้านบาทและการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 12.23 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน มีกระแสเงินสดได้มาจากจากการขายยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน จำนวน 0.77 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้จ่ายเงินสดสุทธิจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคลจำนวน 1.02 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณีย์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....
(นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ