



ที่ SVR 69/051

วันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 78.87 ล้านบาทและจำนวน 105.95 ล้านบาท ลดลง 27.08 ล้านบาท ส่งผลทำให้มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (15.31) ล้านบาทและจำนวน (12.95) ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 118.46 ล้านบาทและจำนวน 270.27 ล้านบาท ลดลง 151.81 ล้านบาท ส่งผลทำให้มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (32.70) ล้านบาทและจำนวน (17.78) ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2/2569 และไตรมาส 2/2568 รายได้จากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย จำนวน 78.36 ล้านบาท และจำนวน 105.77 ล้านบาท ท่ามกลางสงครามระหว่างประเทศ ส่งผลให้สถานะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ลดลง จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 แต่ในไตรมาส 2/2569 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 5 โครงการ จากโครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิวารมณ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) รวมถึงโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ในปี 2569 จากโครงการสิวารมณ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3) และโครงการแกรนด์ สิวารมณ 2 (สุขุมวิท-บางปู)

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 รายได้จากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย จำนวน 269.94 ล้านบาทและจำนวน 510.18 ล้านบาท ท่ามกลางสงครามระหว่างประเทศ ส่งผลให้สถานะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ลดลง จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 แต่ในไตรมาส



2/2569 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 5 โครงการ จากโครงการสิวารมภ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิวารมภ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) รวมถึงโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ในปี 2569 จากโครงการสิวารมภ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3) และโครงการแกรนด์ สิวารมภ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 2/2569 และไตรมาส 2/2568 ต้นทุนขายของโครงการเพื่อขายจำนวน 69.99 ล้านบาทและจำนวน 85.98 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2/2569 และไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 8.36 ล้านบาทและจำนวน 19.78 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ต้นทุนขายของโครงการเพื่อขาย จำนวน 104.18 ล้านบาทและจำนวน 214.49 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงหกเดือนของปี 2569 และปี 2568 จำนวน 12.76 ล้านบาทและจำนวน 55.45 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับไตรมาส 2/2569 และไตรมาส 2/2568 มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 19.96 ล้านบาทและจำนวน 32.36 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสนี้มีจำนวน 5.18 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 11.14 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดค่าใช้จ่ายในโฆษณาโครงการสิวารมภ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมภ์ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58 รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามปริมาณยอดขายรับรู้รายได้ ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสนี้จำนวน 14.78 ล้านบาท ลดลงจาก 21.22 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานบริหาร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายสาธารณูป เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าและค่าบำรุงรักษาความสะอาด ลดลงตามยอดที่โอนกรรมสิทธิ์สะสมของแต่ละโครงการ

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 41.58 ล้านบาทและจำนวน 71.01 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 10.16 ล้านบาท ลดลงจากจำนวน 28.30 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดค่าใช้จ่ายในโฆษณาโครงการสิวารมภ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง),โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมภ์ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58 รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามปริมาณยอดขายรับรู้รายได้ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 31.41 ล้านบาท ลดลงจาก 42.71 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานบริหาร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายสาธารณูป เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าและค่าบำรุงรักษาความสะอาด ลดลงตามยอดที่โอนกรรมสิทธิ์สะสมของแต่ละโครงการ



ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2/2569 และไตรมาส 2/2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 5.05 ล้านบาทและจำนวน 3.96 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยหลักมาเกิดจากการชะลอการพัฒนาของโครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 10.33 ล้านบาทและจำนวน 8.36 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยหลักมาเกิดจากการชะลอการพัฒนาของโครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับไตรมาส 2/2569 และไตรมาส 2/2568 มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (15.31) ล้านบาท และจำนวน (12.95) ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมภ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการ สิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 แต่ในไตรมาส 2/2569 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 5 โครงการ จากโครงการสิวารมภ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิวารมภ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) รวมถึงโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ในปี 2569 จากโครงการสิวารมภ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3) และโครงการแกรนด์ สิวารมภ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จำนวน (32.71) ล้านบาทและจำนวน (17.78) ล้านบาท เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมภ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการ สิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 แต่ในไตรมาส 2/2569 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 5 โครงการ จากโครงการสิวารมภ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิวารมภ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) รวมถึงโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ในปี 2569 จากโครงการสิวารมภ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3) และโครงการแกรนด์ สิวารมภ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)



ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,639.29 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลง 59.75 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 1,564.99 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 67.76 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากสินค้าคงเหลือลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ขายบ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 74.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 8.01 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อนรอขอคืน

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 919.15 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 27.04 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 907.92 ล้านบาท ลดลง 26.42 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน รวมถึงจ่ายชำระหนี้เบิกเกินบัญชี ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 11.23 ล้านบาท ลดลง 0.62 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระสัญญาเช่าซื้อยานพาหนะ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 720.14 ล้านบาท ลดลง 32.71 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปัจจัยหลักมาจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วงหกเดือนแรกของปี 2569



กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 20.22 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 52.18 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 0.76 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 46.37 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 6.57 ล้านบาท บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 89.19 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 14.51 ล้านบาท และจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 24.78 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน ได้รับเงินสดจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 0.76 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดชำระเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่น จำนวน 28.28 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่น สัญญาเช่าซื้อยานพาหนะ รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 74.65 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....
(นายธนฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ