บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED
662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
662/45 Rama 3 Road, Bangpongpang, Yannawa, Bangkok, 10120
Tel. : 02-295-3361-4 Fax : 02-265-3365

ที่ SVR 69/068

วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย **("บริษัท")** ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับไตรมาส 3/2569 และ 3/2568 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 50.79 ล้านบาทและ 157.44 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (15.62) ล้านบาท และ (8.58) ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 169.25 ล้านบาทและ 427.51 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 261.03 ล้านบาท ทำให้กำไร (ขาดทุน) สุทธิของงวดเก้าเดือนของปี 2569 และ ปี 2568 มีจำนวน (45.63) ล้านบาท และ (25.93) ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้อัตรากำไร(ขาดทุน) สุทธิอยู่ที่ร้อยละ (26.96) และร้อยละ (6.06)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3/2569 และ 3/2568 รายได้จากโครงการเพื่อขายจำนวน 49.35 ล้านบาท และ 157.39 ล้านบาท ลดลง ท่ามกลางสงครามระหว่างประเทศ ส่งผลให้สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ลดลง จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร), โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3), โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) และโครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 แต่ในไตรมาส 3/2568 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ จากโครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) แต่จะมีโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้ในปี 2569 ได้จากโครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 30 กันยายน 2568 รายได้จากโครงการเพื่อขายจำนวน 166.30 ล้านบาท และ 427.33 ล้านบาท ท่ามกลางสงครามระหว่างประเทศ ส่งผลให้สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ลดลง เกิดจากการรับรู้รายได้จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา, โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค

(วงแหวน - ประชาอุทิศ 76), โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 แต่ในไตรมาส 3/2568 และมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 3 โครงการ

ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 3/2569 และ 3/2568 ต้นทุนโครงการเพื่อขาย จำนวน 44.79 ล้านบาท และ 134.06 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3/2569 และไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 4.56 ล้านบาทและจำนวน 23.32 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากโครงการเพื่อขาย

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 30 กันยายน 2568 ต้นทุนโครงการเพื่อขายจำนวน 148.98 ล้านบาทและ 348.55 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเก้าเดือนของปี 2569 และปี 2568 จำนวน 17.32 ล้านบาทและจำนวน 78.77 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากโครงการเพื่อขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับไตรมาส 3/2569 และ 3/2568 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 18.05 ล้านบาทและ 29.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสนี้มีจำนวน 3.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.17 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการลดค่าใช้จ่ายในโฆษณาโครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58 รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามปริมาณยอดรับรู้รายได้ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 14.26 ล้านบาท ลดลง 4.58 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 30 กันยายน 2568 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 59.62 ล้านบาทและ 100.82 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 13.95 ล้านบาท ลดลงจำนวน 25.31 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการลดค่าใช้จ่ายในโฆษณาโครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58 รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามปริมาณยอดรับรู้รายได้ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 45.68 ล้านบาท ลดลง 15.88 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 3/2569 และ 3/2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 4.76 ล้านบาทและ 3.98 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 0.78 ล้านบาท โดยมีปัจจัยหลักมาเกิดจากการชะลอการพัฒนาของโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 15.09 ล้านบาทและ 12.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยหลักมาเกิดจากการชะลอการพัฒนาของโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับไตรมาส 3/2569 และ 3/2568 บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (16.89) ล้านบาทและ (8.72) ล้านบาท ตามลำดับ เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (49.60) ล้านบาทและ (26.51) ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ (27.44) และร้อยละ (6.06) เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED
662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
662/45 Rama 3 Road, Bangpongpang, Yannawa, Bangkok, 10120
Tel. : 02-295-3361-4 Fax : 02-265-3365

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,617.33 ล้านบาท ลดลง 81.71 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 1,543.67 ล้านบาท ลดลง 89.08 ล้านบาท เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ของสินค้าคงเหลือตามปกติจำนวน 100.13 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 73.66 ล้านบาท ลดลงจากปี 2568 จำนวน 7.37 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 914.09 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 946.19 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 903.04 ล้านบาท ลดลง 31.30 ล้านบาท เกิดจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบุคคล ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 11.05 ล้านบาท ลดลง 0.80 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 703.25 ล้านบาท ลดลง 49.60 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปัจจัยหลักมาจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วงเก้าเดือนของปี 2569

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED
662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
662/45 Rama 3 Road, Bangpongpang, Yannawa, Bangkok, 10120
Tel. : 02-295-3361-4 Fax : 02-265-3365

กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 20.22 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 49.86 ล้านบาท เงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 0.69 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 38.86 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 จำนวน 11.69 ล้านบาท บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 122.58 ล้านบาท จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการจ่ายจำนวน 33.27 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน ได้รับเงินสดจากการขายยานพาหนะจำนวน 0.77 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 129.73 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 168.60 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ