



ที่ SVR 68/034

วันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2568

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2568

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 105.95 ล้านบาทและจำนวน 307.08 ล้านบาท ลดลง 201.13 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (12.95) ล้านบาทและจำนวน 21.96 ล้านบาท

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 270.27 ล้านบาทและจำนวน 510.60 ล้านบาท ลดลง 240.33 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (17.78) ล้านบาทและจำนวน 30.78 ล้านบาท

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 2/2568 และไตรมาส 2/2567 รายได้จากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย จำนวน 105.77 ล้านบาท และจำนวน 306.96 ล้านบาท ท่ามกลางสงครามความเสี่ยงทางการค้า สงครามระหว่างประเทศ ส่งผลให้สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) และโครงการสิวารมณ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) แต่ในไตรมาส 2/2568 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมณ ไฮด์ (บางแค-สาทร)

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2567 รายได้จากการพัฒนาโครงการเพื่อขาย จำนวน 269.94 ล้านบาทและจำนวน 510.18 ล้านบาท ท่ามกลางสงครามความเสี่ยงทางการค้า สงครามระหว่างประเทศ ส่งผลให้สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) และโครงการสิวารมณ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) แต่ในช่วงครึ่งปีแรกปี 2568 ได้มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมณ ไฮด์ (บางแค-สาทร)



ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 2/2568 และไตรมาส 2/2567 ต้นทุนขายของโครงการเพื่อขายจำนวน 85.98 ล้านบาทและจำนวน 227.84 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2/2568 และไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 19.78 ล้านบาทและจำนวน 79.12 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ต้นทุนขายของโครงการเพื่อขาย จำนวน 214.49 ล้านบาทและจำนวน 378.97 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงหกเดือนของปี 2568 และปี 2567 จำนวน 55.45 ล้านบาทและจำนวน 131.21 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับไตรมาส 2/2568 และไตรมาส 2/2567 มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 32.36 ล้านบาทและจำนวน 47.30 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสนี้มีจำนวน 11.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12.22 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดค่าใช้จ่ายในโฆษณาโครงการสิवारอม ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) และโครงการสิवारอม วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58 จำนวน 2 โครงการ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามปริมาณยอดขายที่รับรู้รายได้ ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสนี้จำนวน 21.22 ล้านบาท ลดลง 2.71 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานบริหาร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 71.01 ล้านบาทและจำนวน 89.13 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 28.30 ล้านบาท ลดลงจำนวน 15.40 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดค่าใช้จ่ายในโฆษณาโครงการสิवारอม ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) และโครงการสิवारอม วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58 จำนวน 2 โครงการ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามปริมาณยอดขายที่รับรู้รายได้ ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 42.71 ล้านบาท ลดลง 2.72 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงานบริหาร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการและค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2/2568 และไตรมาส 2/2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน เท่ากับ 3.96 ล้านบาทและจำนวน 3.77 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในส่วนของบ้านที่สร้างแล้วเสร็จ รอโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 8.36 ล้านบาทและจำนวน 8.20 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในส่วนของบ้านที่สร้างแล้วเสร็จ รอโอนกรรมสิทธิ์

กำไรสุทธิ

สำหรับไตรมาส 2/2568 และไตรมาส 2/2567 มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (12.95) ล้านบาท และจำนวน 21.96 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนใหญ่เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พลาซ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการ สิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) และโครงการสิวารมภ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) แต่ในไตรมาส 2/2568 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมภ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จำนวน (17.78) ล้านบาทและจำนวน 30.78 ล้านบาท เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการ สิวารมภ์ ซีดี (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมภ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมภ์ เนเจอร์พลาซ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมภ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการ สิวารมภ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) และโครงการสิวารมภ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) แต่ในช่วงครึ่งปีแรกปี 2568 ได้มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมภ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)



ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,856.52 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลดลง 288.73 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนมีจำนวน 1,797.77 ล้านบาท ลดลง จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 301.09 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากสินค้าคงเหลือลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ขายบ้านที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและรับชำระหนี้สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นจำนวน 90.84 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 58.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 12.36 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อนรอขอคืน

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1,076.90 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 270.95 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 1,064.55 ล้านบาท ลดลง 252.03 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระหนี้ได้ถอนหุ้นกู้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บริษัทอื่นและบุคคลอื่น รวมไปถึงจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 12.35 ล้านบาท ลดลง 18.91 ล้านบาท เกิดจากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 18.40 ล้านบาท เป็นหนี้สินหมุนเวียนและจากการจ่ายชำระค่างวดสัญญาเช่าที่อทยานพาหนะ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 779.63 ล้านบาท ลดลง 17.78 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปัจจัยหลักมาจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วงหกเดือนแรกของปี 2568 จำนวน 17.35 ล้านบาท



กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 66.88 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 55.35 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 90.98 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 186.12 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 27.09 ล้านบาท บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 190.80 ล้านบาท เจ้าหน้าที่การค้าลดลงจำนวน 74.64 ล้านบาท จ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าที่ดินโครงการจำนวน 6.50 ล้านบาทและจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 37.83 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน ได้รับเงินสดจากการขายเงินลงทุนในตัวแลกเงิน 91 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดชำระเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่น รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 162.33 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 51.17 ล้านบาทและได้ถอนหุ้นกู้ จำนวน 90.60 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ