



ที่ SVR 68/044

วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2568

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("บริษัท") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับไตรมาส 3/2568 และ 3/2567 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 157.44 ล้านบาทและ 203.65 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้มีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (8.58) ล้านบาท และ (2.82) ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีรายได้รวมทั้งสิ้น 427.51 ล้านบาทและ 714.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 286.49 ล้านบาท ทำให้กำไร (ขาดทุน) สุทธิของงวดเก้าเดือนของปี 2568 และ ปี 2567 มีจำนวน (25.93) ล้านบาท และ 27.69 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้อัตรากำไร(ขาดทุน) สุทธิอยู่ที่ร้อยละ (6.06) และร้อยละ 3.89

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับไตรมาส 3/2568 และ 3/2567 รายได้จากโครงการเพื่อขายจำนวน 157.39 ล้านบาท และ 203.64 ล้านบาท ลดลง ท่ามกลางความเสี่ยงสงครามทางการค้าและสงครามระหว่างประเทศ ส่งผลให้สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง เกิดจากการรับรู้รายได้จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ ชิटी (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พาร์ค (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิวารมณ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ แต่ในไตรมาส 3/2568 มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ จากโครงการสิวารมณ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการสิวารมณ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3)

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 30 กันยายน 2567 รายได้จากโครงการเพื่อขายจำนวน 427.33 ล้านบาท และ 713.82 ล้านบาท ท่ามกลางความเสี่ยงสงครามทางการค้าและสงครามระหว่างประเทศ ส่งผลให้สภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง เกิดจากการรับรู้รายได้จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ ชิटी (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พาร์ค (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิ



วารอมน์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) และโครงการสิวารอมน์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในงวดนี้ และมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ จากโครงการสิวารอมน์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการสิวารอมน์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3)

## ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

### ต้นทุนขาย

สำหรับไตรมาส 3/2568 และ 3/2567 ต้นทุนโครงการเพื่อขาย จำนวน 134.06 ล้านบาท และ 156.90 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3/2568 และไตรมาสที่ 3/2567 จำนวน 23.32 ล้านบาทและจำนวน 46.74 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากโครงการเพื่อขาย

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 30 กันยายน 2567 ต้นทุนโครงการเพื่อขายจำนวน 348.55 ล้านบาทและ 535.87 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเก้าเดือนของปี 2568 และปี 2567 จำนวน 78.77 ล้านบาทและจำนวน 177.95 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากโครงการเพื่อขาย

### ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับไตรมาส 3/2568 และ 3/2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 29.80 ล้านบาทและ 44.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีค่าใช้จ่ายในการขายในไตรมาสนี้มีจำนวน 10.95 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.50 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดค่าใช้จ่ายในโฆษณาโครงการสิวารอมน์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) และโครงการสิวารอมน์ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58 จำนวน 2 โครงการ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามปริมาณยอดรับรู้รายได้ ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาสนี้จำนวน 18.85 ล้านบาท ลดลง 3.73 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 30 กันยายน 2567 ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารจำนวน 100.82 ล้านบาทและ 133.16 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 39.26 ล้านบาท ลดลงจำนวน 25.89 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการลดค่าใช้จ่ายในโฆษณาโครงการสิวารอมน์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) และโครงการสิวารอมน์ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58 จำนวน 2 โครงการ รวมไปถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามปริมาณยอดรับรู้รายได้ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 61.56 ล้านบาท ลดลง 6.45 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายเงินเดือนพนักงาน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์



## ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 3/2568 และ 3/2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 3.98 ล้านบาทและ 2.79 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 0.65 ล้านบาท เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในส่วนของบ้านที่สร้างแล้วเสร็จ รอโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 12.34 ล้านบาทและ 10.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในส่วนของบ้านที่สร้างแล้วเสร็จ รอโอนกรรมสิทธิ์

## กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับไตรมาส 3/2568 และ 3/2567 บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (8.58) ล้านบาทและ (2.82) ล้านบาท ตามลำดับ เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิจำนวน (26.51) ล้านบาทและ 27.69 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทมีอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อรายได้รวมคิดเป็นร้อยละ (6.06) และร้อยละ 3.98 เกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง



## ฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,814.49 ล้านบาท ลดลง 330.76 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 1,754.31 ล้านบาท ลดลง 344.55 ล้านบาท เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ของสินค้าคงเหลือตามปกติจำนวน 272.59 ล้านบาท รวมไปถึงสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นในส่วนของสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นที่ได้รับเงินเรียบร้อยแล้ว ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 60.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 13.78 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 1,043.58 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 304.26 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,031.44 ล้านบาท ลดลง 285.14 ล้านบาท เกิดจากหนี้สินส่วนของเจ้าหนี้การค้า เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บุคคลและหุ้นกู้ลดลง จากการจ่ายชำระ ส่วนหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 12.14 ล้านบาท ลดลง 19.12 ล้านบาท เกิดจากการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 18.40 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 770.90 ล้านบาท ลดลง 26.51 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปัจจัยหลักมาจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานในช่วงเก้าเดือนของปี 2568 จำนวน 26.51 ล้านบาท



## กระแสเงินสด

บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 66.88 ล้านบาท สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 149.04 ล้านบาท เงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 90.97 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 216.54 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 23.47 ล้านบาท บริษัทได้รับกระแสเงินสดจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 309.89 ล้านบาท จ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าจำนวน 78.08 ล้านบาท จ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าที่ดินโครงการจำนวน 6.50 ล้านบาทและจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 51.89 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน ได้รับเงินสดจากการขายเงินลงทุนในตัวแลกเปลี่ยน 91 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่นจำนวน 185.85 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่น รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 309.75 ล้านบาท และไถ่ถอนหุ้นกู้ 90.60 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท สิวารมณีย์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

.....  
(นายรณฤทธิ์ จีตีสุนทรียารักษ์)

กรรมการผู้รับมอบอำนาจ