

ที่ ever/list 017/2567

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานจากงบการเงินรวมของบริษัท ไตรมาส 3/2567 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1) ภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 3/2567 หดตัวลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ความเชื่อมั่นต่อสถานการณ์ธุรกิจภาวะปัจจุบันลดลงและมีแนวโน้มที่จะวิตกกังวลเพิ่มมากขึ้น โดยพบว่าความเชื่อมั่นด้านยอดขายมีค่าลดลงมากที่สุด รองลงมาเป็นความเชื่อมั่นด้านการลงทุนลดลง ด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือเฟสใหม่ลดลง โดยยอดขายและการก่อสร้างที่อยู่อาศัยหดตัวโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จากภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และ มาตรการระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ รวมถึงดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งเห็นได้จากกลุ่มที่มีรายได้ประจำผ่านการอนุมัติสินเชื่อลดลง อีกทั้งอุปทานเหลือขายยังคงสะสมค่อนข้างมาก จึงส่งผลให้กำลังซื้อกลุ่มลูกค้าระดับปานกลาง-ล่างจะฟื้นตัวได้ช้า ขณะที่อุปสงค์กำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และกลุ่มผู้ซื้อรุ่นใหม่จะนิยม “เช่า” มากกว่า “ซื้อ” นอกจากนี้ ผู้ประกอบการบางส่วนยังชะลอการเซ็นสัญญาบ้านใหม่ เพื่อรอดูความชัดเจนของนโยบายปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำเป็น 400 บาททั่วประเทศ ด้านการเปิดโครงการใหม่ผู้ประกอบการโดยปัจจุบันจะนิยมเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โดยบ้านเดี่ยวเป็นบ้านแนวราบจะเริ่มตั้งแต่ 50 ตารางวา และบ้านแฝด โดยการออกแบบจะเน้นระยะห่างความเป็นส่วนตัวมากขึ้นให้ความรู้สึกเหมือนบ้านเดี่ยว โดยบ้านเดี่ยว โดยยังคงยอดขายแนวราบราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ยังมีในส่วนของคนโตมเนียมทำเลในตัวเมืองยังสามารถขยายตัวได้เล็กน้อยสำหรับความต้องการของกลุ่มที่มีรายได้สูง นอกจากนี้ทำเลที่อยู่อาศัยใกล้ชายหาดในพื้นที่การท่องเที่ยวโดยเฉพาะภูเก็ตยังสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง อาทิ ยุโรปและรัสเซีย

### 2) เหตุการณ์ที่สำคัญไตรมาส 3/2567 ถึงปัจจุบัน

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ทยอยลดจำนวนหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าของของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทร่วมกับบริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) โดยกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล ประกอบด้วย บจก.โรงพยาบาลเชียงใหม่ระฆัง จำนวน 199,998 หุ้น บจก.ยูนิคอน เซอร์วิส เซส จำนวน 49,998 หุ้น บจก.โคธาเมดิคัลกรุ๊ป จำนวน 8,389,666 หุ้น และ บจก.พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำนวน 8,633,799 หุ้น มีมูลค่าการทำรายการรวมทั้งสิ้นประมาณ 700,000,000 บาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นกับผู้ซื้อเมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2567 และได้รับเงินมัดจำค่าหุ้นในอัตราร้อยละ 10 รวมเป็นจำนวน 70,000,000 บาท ณ วันลงนามในสัญญาจะซื้อขาย และผู้ซื้อต้องชำระเงินค่าหุ้นส่วนที่เหลือให้กับบริษัทย่อยดังกล่าวภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น ดังนั้นกลุ่มบริษัทได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม และมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย และได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 เรื่องการแสดงรายการ “การดำเนินงานที่ยกเลิก” เป็นส่วนประกอบของกิจการที่ถูกจำหน่ายออกไปแล้ว ในการรายงานงบไตรมาส 2/2567

### 3) ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทมุ่งมั่นในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องโดยเน้นธุรกิจจอส่งหาปริมาณซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการตามจำนวนยูนิตและยอดขายไตรมาสที่ 3/2567 สำหรับงวดสามเดือน ที่รับรู้รายได้จากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์จำนวน 362.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน จำนวน 26.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 8.02% ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ	โครงการแนวสูงและแนวราบ	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ทั้งหมด	ยอดขาย			% เปลี่ยนแปลง
				ไตรมาส 3/2567	ไตรมาส 3/2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
1	โครงการมายวิลล่า บางนา	272	752.81	-	-	-	-
2	โครงการรอยัล บีท	66	180.88	-	-	-	-
3	โครงการมายรีสอร์ท บางกอก	92	672.68	-	-	-	-
4	โครงการเดอะโพลีแทน รีฟ	2,359	6,885.48	66.77	116.67	(49.90)	(42.77%)
5	โครงการเดอะโพลีแทน บีท	590	2,050.37	20.70	-	20.70	100.00%
6	โครงการเดอะโพลีแทน อควา	2,745	6,869.79	78.77	100.48	(21.71)	(21.61%)
7	โครงการมายรีสอร์ท แอท ริเวอร์	43	729.77	13.83	-	13.83	100.00%
8	โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร A, B, C)	211	1,288.88	4.80	-	4.80	100.00%
9	โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร D, E, F)	197	1,304.70	0.27	5.05	(4.78)	(94.65%)
10	โครงการ ซิลเวอร์เลค วินด์	177	1,494.34	94.60	-	94.60	100.00%
11	โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค	145	855.24	-	5.80	(5.80)	(100.00%)
12	โครงการ เอเวอร์ซิตี สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส1)	94	424.55	3.53	3.38	0.15	4.44%
13	โครงการ เอเวอร์ซิตี สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส2)	43	219.40	-	9.59	(9.59)	(100.00%)
14	โครงการ เอเวอร์ซิตี ศรีนครินทร์-หนามแดง	249	1,020.58	26.63	28.35	(1.72)	(6.07%)
15	โครงการ เอเวอร์ซิตี รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ	172	809.27	-	11.66	(11.66)	(100.00%)
16	โครงการ เอเวอร์ซิตี ริชชี่ดี สุขสวัสดิ์ 30 - ราษฎร์บูรณะ	99	484.30	39.69	54.56	(14.87)	(27.25%)
17	โครงการ เอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่	128	667.85	12.87	-	12.87	100.00%
	<b>รวมยอดขายโครงการแนวสูงและแนวราบ</b>	<b>7,682</b>	<b>26,711</b>	<b>362.46</b>	<b>335.54</b>	<b>26.92</b>	<b>8.02%</b>

### ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือนเท่ากับ 362.46 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ในปี 2567 จำนวน 53.54 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 80.78 ล้านบาท บริษัทมีขาดทุนสุทธิลดลงจากปี 2566 จำนวน 27.24 ล้านบาท หรือลดลงอัตราร้อยละ 33.72 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	ไตรมาส 3/2567		ไตรมาส 3/2566		เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	362.46	99.69%	335.54	99.62%	26.92	8.02%
รายได้อื่น	1.13	0.31%	1.28	0.38%	(0.15)	(11.72%)
รวมรายได้	363.59	100.00%	336.82	100.00%	26.77	7.95%
หัก ต้นทุนขายและการให้บริการ	(277.42)	(76.30%)	(262.33)	(77.88%)	15.09	5.75%
กำไรขั้นต้น	85.04	23.39%	73.21	21.74%	11.83	16.16%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(36.16)	(9.95%)	(39.48)	(11.72%)	(3.32)	(8.41%)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	ไตรมาส 3/2567		ไตรมาส 3/2566		เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(47.58)	(13.09%)	(59.61)	(17.70%)	(12.03)	(20.18%)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	2.42	0.67%	(24.61)	(7.31%)	27.03	109.83%
รายได้ทางการเงิน	-	0.00%	-	0.00%	0.00	0.00%
ต้นทุนทางการเงิน	(64.69)	(17.79%)	(60.67)	(18.01%)	4.02	6.63%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(62.27)	(17.13%)	(85.27)	-25.32%	(23.00)	(26.97%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1.05)	(0.29%)	0.26	0.08%	(1.31)	(503.85%)
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	63.32	17.42%	(85.01)	(25.24%)	148.33	174.49%
กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	12.59	3.46%	5.86	1.74%	6.73	114.85%
ขาดทุนสำหรับงวด	(50.72)	(13.95%)	(79.15)	(23.50%)	(28.43)	(35.92%)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(50.72)	(13.95%)	(79.15)	(23.50%)	(28.43)	(35.92%)
ขาดทุน สำหรับงวด ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(53.54)	(14.73%)	(80.78)	(23.98%)	(27.24)	(33.72%)

### 3.1 รายได้จากการขายหรือการให้บริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวม 362.46 ล้านบาท โดยเป็นรายได้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 335.54 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 26.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.02 โดยเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการซิลเวอร์เลค วิน, โครงการเดอะ โพลีแทน อควา, โครงการเดอะ โพลีแทน รีฟ, โครงการ เอเวอร์ซิตี รีซอร์ตต้า สุขสวัสดิ์ 30 – พุทธบูชา, โครงการเอเวอร์ซิตี ศรีนครินทร์-นวมแดง, โครงการเดอะโพลีแทน บีช, โครงการมายรีซอร์ท แอท ริเวอร์ และ โครงการ เอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่

### 3.2 รายได้อื่น

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 1.13 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1.28 ล้านบาทโดยลดลงจำนวน 0.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11.72 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาและเงินยึดลูกค้าเนื่องจากผิดสัญญา

### 3.3 ต้นทุนขายและการให้บริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและการให้บริการรวม 277.42 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 262.33 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 15.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.75 เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันกับรายได้

### 3.4 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จะประกอบด้วย ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

3.4.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่ายจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย รวม 46.65 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 58.55 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 11.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.32 มีสาเหตุหลักจากการลดลงของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าเบี้ยประกัน

3.4.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร แยกออกเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล สำหรับส่วนธุรกิจโรงพยาบาลมีการจัดประเภทรายการเป็นกำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงานที่ยกเลิกไปแล้ว ดังนั้นค่าใช้จ่ายในการบริหารงานจะไม่รวมธุรกิจโรงพยาบาลแล้ว แต่ยังคงเหลือค่าใช้จ่ายของบริษัทมาขาย ฮอสพิทอล จำกัด และบริษัทเดิน ทอล ฮีลฟัน จำกัด ที่ยังไม่ได้มีการขายกิจการออกไป ดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน	ไตรมาส3/2567		ไตรมาส3/2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - อสังหาริมทรัพย์	46.65	12.83%	58.55	17.38%	(11.90)	(20.32%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ธุรกิจโรงพยาบาล	0.93	0.26%	1.06	0.31%	(0.13)	(12.26%)
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	47.58	13.09%	59.61	17.70%	(12.03)	(20.18%)

### 3.5 ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 64.69 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 60.67 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 4.02 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.63 มีสาเหตุมาจากการเบิกรับเงินกู้เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

### 3.6 ผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท มายฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำรายการ จำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญ และสิทธิความเป็นเจ้าของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล กลุ่มบริษัทจึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลดังกล่าวเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม และวัดมูลค่าสินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

ในไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลจำนวน 12.59 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีกำไรจำนวน 5.86 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 6.73 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 114.82 โดยผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลส่วนงานของบริษัท โรงพยาบาลเชียงใหม่ ราษฎร์ จำกัด บริษัท ยูนิคอน เซอร์วิสเฮล จำกัด บริษัท โคราชมедиคัลกรุ๊ป จำกัด และ บริษัท พิษณุโลกอินเตอร์เวชการ จำกัด แสดงในรูปแบบงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมของกลุ่มบริษัท ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม	
	2567	2566
<b>สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน</b>		
รายได้จากการขายและการให้บริการ		
รายได้ที่รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	70.12	69.11
รายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงเวลา	44.90	51.82
รวมรายได้จากการขายและการให้บริการ	115.02	120.93
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(85.48)	(95.70)
กำไรขั้นต้น	29.54	25.23
รายได้อื่น	0.37	0.44
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(1.10)	(1.14)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(14.72)	(17.59)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	14.09	6.94
รายได้ทางการเงิน	0.01	0.01
ต้นทุนทางการเงิน	(0.28)	(0.19)
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	0.02	(0.12)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	13.84	6.64
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.24)	(0.77)
กำไรสำหรับงวด	12.59	5.86

4) งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	30-ก.ย.-67	31-ธ.ค.-66	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,777.43	5,590.69	186.74	3.34%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	325.70	1,035.44	(709.74)	(68.54%)
รวมสินทรัพย์	6,103.13	6,626.13	(523.00)	(7.89%)
หนี้สินหมุนเวียน	3,279.16	2,745.43	533.73	19.44%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	745.64	1,608.26	(862.62)	(53.64%)
รวมหนี้สิน	4,024.80	4,353.69	(328.89)	(7.55%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,078.33	2,272.44	(194.11)	(8.54%)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,103.13	6,626.13	(523.00)	(7.89%)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	30.82	36.57
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.94	1.92
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.89	2.78
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(1.65)	(0.59)

**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีสินทรัพย์ รวมจำนวน 6,103.13 ล้านบาท ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 523.00 ล้านบาท หรือลดลง 7.89% โดยมีรายการสำคัญหลัก ดังนี้

**สินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วย**

- ต้นทุนพัฒนาโครงการ จำนวน 4,967.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 453.46 ล้านบาท หรือลดลง 8.36% เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าไปเป็นต้นทุนขายในโครงการแนวสูงและแนวราบ
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 24.38 ล้านบาท ลดลงจำนวน 14.08 ล้านบาท หรือลดลง 36.60%
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 53.77 ล้านบาท ลดลงจำนวน 49.00 ล้านบาท หรือลดลง 47.68%
- กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 720.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 720.53 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 100.00% เนื่องจากบริษัทขาย ฮอสพิทอลซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลดังกล่าวเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม และวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

**สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย**

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 5.07 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.19 ล้านบาท หรือลดลง 30.20%
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 240.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 628.94 ล้านบาท หรือลดลง 72.37% โดยเป็นการลดลงในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาล เนื่องจากบริษัทขาย ฮอสพิทอลซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลดังกล่าวเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม และวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย
- สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 25.82 ล้านบาท ลดลงจำนวน 19.42 ล้านบาท หรือลดลง 42.92% โดยเป็นการลดลงในส่วนของธุรกิจโรงพยาบาล เนื่องจากบริษัทขาย ฮอสพิทอลซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้จำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยที่

ประกอบธุรกิจโรงพยาบาลดังกล่าวเป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่ถือไว้เพื่อขายในงบฐานะการเงินรวม และวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่  
เกี่ยวข้องด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

### หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,024.80 ล้านบาท ลดลงจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 328.89 ล้านบาท  
หรือลดลง 7.55% โดยมีรายการสำคัญหลัก ดังนี้

#### หนี้สินหมุนเวียน ประกอบด้วย

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 103.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 43.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 72.28%
- ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 872.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 370.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 73.83%
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 4.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 267.07%

#### หนี้สินไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 344.53 ล้านบาท ลดลงจำนวน 427.14 ล้านบาท หรือลดลง 55.35%
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจำนวน 350.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 397.82 ล้านบาท หรือลดลง 53.20%

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,078.33 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีจำนวน  
2,272.44 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 194.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.54 จากผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดทั้งจำนวน

### ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

เนื่องจากบริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และยังคงใช้เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ  
ด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทคาดว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต ได้แก่

- ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อโดยตรงหลักๆ จะเป็นเรื่องราคาที่ดินโดยเฉพาะที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่ติดกับแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อกันหลายสาย  
ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุด อีกทั้งยังมีการขยายโครงการระบบถนนทางหลวง ขยายเส้นทางใหม่ๆ เพิ่มขึ้น  
รวมถึงระบบขนส่งมวลชนที่สามารถเดินทางได้สะดวกมากขึ้น แต่ทว่าพื้นที่เขตชานเมืองราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก จึงเหมาะสำหรับการ  
พัฒนาโครงการแนวราบซึ่งเป็นทางเลือกให้กับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในราคาไม่สูงมากนัก จากปัจจัยดังกล่าวทางบริษัทจึงได้ตระหนักถึง  
เรื่องต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นสำคัญโดยในการพัฒนาโครงการจะต้องมีการศึกษาข้อมูลโดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ สภาพแวดล้อม  
การคมนาคมที่สะดวกสบายในการเดินทาง โดยคำนึงถึงงบประมาณที่คุ้มค่าที่สุดเพื่อพัฒนาโครงการได้อย่างมีคุณภาพ
- ปัจจัยในด้านการซื้อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงซึ่งไม่สอดคล้องกับโครงการที่กำลังพัฒนาที่มากขึ้นโดยเฉพาะราคาบ้านและคอนโด ที่  
ต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งในพื้นที่ในเขตเมืองใหญ่ๆ บ้านจะมีราคาสูงมากกว่า 3 ล้านบาท จึงทำให้ประชากรกลุ่มที่มีรายได้น้อยกว่า 30,000  
บาท เข้าถึงการซื้อบ้านและคอนโดได้ยากมากยิ่งขึ้น รวมถึงหนี้สินครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น การปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารเพิ่มสูงขึ้น  
อัตราดอกเบี้ย อีกทั้งค่าครองชีพที่สูงในปัจจุบัน จึงทำให้เป็นอีกปัจจัยในการที่จะเลือกซื้อบ้านและคอนโด โดยการหันมาเช่าอาศัยแทน  
เนื่องจากไม่พร้อมทางด้านการเงิน ดังนั้นทางบริษัทจึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการขายโดยการส่งเสริมด้านโปรโมชั่น ส่วนลดและของแถม  
รวมถึงภาครัฐยังมีมาตรการช่วยกระตุ้นในภาคอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เหลือ 0.01% สำหรับบ้านและคอนโด  
ที่ราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ลดค่าจดจำนอง ฯลฯ เพื่อจูงใจให้ลูกค้าเกิดความต้องการในการตัดสินใจในการซื้อมากที่สุด
- ต้นทุนทางดอกเบี้ยเนื่องจากการพัฒนาโครงการบริษัทจะขอวงเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อให้เกิดสภาพ  
คล่องในการพัฒนาโครงการ โดยการพัฒนาโครงการจะมีระยะเวลาในการพัฒนาโครงการเป็นเวลาประมาณ 2-3 ปี เนื่องจากการพัฒนา  
โครงการที่ใหญ่และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างระยะยาว จึงต้องเจรจาขออัตราดอกเบี้ยต่ำที่สุด แต่ทั้งนี้การกู้เงินมาขยายธุรกิจยังถือเป็นการ  
สร้างโอกาสทำกำไรได้มากขึ้น อีกทั้งยังกระจายความเสี่ยงในการลงทุน

### การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนที่สำคัญในไตรมาส 3/2567

บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและการมีส่วนร่วมและเติบโตไปพร้อมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการ มีจรรยาบรรณธุรกิจและการปฏิบัติตามกฎหมาย จะเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่องค์กรได้ ในไตรมาส 3/2567 บริษัทและบริษัทย่อย ได้มีการสนับสนุนกิจกรรมด้านความยั่งยืนต่างๆ ดังนี้

#### ด้านสิ่งแวดล้อม

- เพื่อสร้างความตระหนักถึงการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน บริษัทได้มีนโยบายในการคัดแยกขยะ เพื่อส่งเสริมให้มีการคัดแยกขยะก่อนทิ้งลงถัง ทำให้มีความรู้ในการกำจัดขยะได้ถูกวิธีและเหมาะสมในขณะแต่ละประเภท การคัดแยกขยะสามารถเพิ่มการนำกลับมารีไซเคิลลดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม

#### ด้านสังคม

- บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ทำบุญกฐินพระราชทาน ณ วัดชุมพลนิกายารามราชวรวิหาร ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พร้อมทั้งยังแจกทุนการศึกษาให้เด็กนักเรียนโรงเรียนวัดชุมพลนิกายาราม
- บริษัทได้ร่วมทำบุญงานกฐินพระราชทาน กับ ธนาคาร ทีเอ็มบีธนชาต จำกัด(มหาชน) ณ วัดพระธาตุวรวิหาร จังหวัดราชบุรี เพื่อทำนุบำรุงพระพุทธศาสนา สนับสนุนการแพทย์และการศึกษาในพื้นที่ และ ปันบุญไปยังองค์กรสาธารณกุศลทั่วประเทศ
- บริษัทได้ร่วมทำบุญงานกฐินพระราชทาน กับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน) ณ วัดไตรมิตรวิทยาราม วรวิหาร เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร เนื่องด้วยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานผ้ากฐินให้ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน) ตามที่ขอพระราชทานเพื่อน้อมนำไปถวายพระสงฆ์จำพรรษากาลถ้วนไตรมาสต่อเนื่องเป็นปีที่ 58
- กลุ่มโรงพยาบาลซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร่วมกับชมรมพยาบาล ได้แบ่งปันและบริจาคสิ่งของเครื่องใช้ เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยในจังหวัดต่างๆ

#### ด้านธรรมาภิบาลและเศรษฐกิจ

- บริษัท ได้รับการประเมินการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ด้วยคะแนน 99 คะแนน จากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย โดยมีเป้าหมายปรับปรุงคุณภาพการจัดประชุมในปีต่อไปด้วยคะแนน 100 เต็ม

ทั้งนี้ บริษัทเชื่อมั่นและมุ่งมั่นในศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมศักยภาพในการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยมีเป้าหมายที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนามโดย -

(นายสวิจักร์ ไลจายะ)

ประธานกรรมการ