

ที่ ever/list 003/2568

วันที่ 3 มีนาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1) ภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 หดตัวลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ความเชื่อมั่นต่อสถานการณ์ธุรกิจในปัจจุบันลดลงและมีแนวโน้มที่จะวิตกกังวลเพิ่มมากขึ้น โดยพบว่าความเชื่อมั่นด้านยอดขายมีค่าลดลงมากที่สุด รองลงมาเป็นการเชื่อมั่นด้านการลงทุนลดลง ด้านการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือเฟสใหม่ลดลง โดยยอดขายและการก่อสร้างที่อยู่อาศัยหดตัวโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จากภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และ มาตรการระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ รวมถึงดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งเห็นได้จากกลุ่มที่มีรายได้ประจำผ่านการอนุมัติสินเชื่อลดลง อีกทั้งอุปทานเหลือขายยังคงสะสมค่อนข้างมาก จึงส่งผลให้กำลังซื้อกลุ่มลูกค้าระดับปานกลาง-ล่างจะฟื้นตัวได้ช้า ขณะที่อุปสงค์กำลังเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ และกลุ่มผู้ซื้อรุ่นใหม่จะนิยม “เช่า” มากกว่า “ซื้อ” นอกจากนี้ ผู้ประกอบการบางส่วนยังชะลอการเซ็นสัญญางานใหม่เพื่อรอดูความชัดเจนของนโยบายปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำเป็น 400 บาททั่วประเทศ ด้านการเปิดโครงการใหม่ผู้ประกอบการโดยปัจจุบันจะนิยมเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โดยบ้านเดี่ยวเป็นบ้านแนวราบจะเริ่มตั้งแต่ 50 ตารางวา และบ้านแฝด โดยการออกแบบจะเน้นระยะห่างความเป็นส่วนตัวมากขึ้นให้ความรู้สึกเหมือนบ้านเดี่ยว โดยบ้านเดี่ยว โดยยังคงยอดขายแนวราบราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ยังมีในส่วนของคอนโดมิเนียมทำเลในตัวเมืองยังสามารถขยายตัวได้เล็กน้อยสำหรับความต้องการของกลุ่มที่มีรายได้สูง นอกจากนี้ทำเลที่อยู่อาศัยใกล้ชายหาดในพื้นที่การท่องเที่ยว โดยเฉพาะภูเก็ตยังสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง อาทิ ยุโรปและรัสเซีย

### 2) เหตุการณ์ที่สำคัญภายในปี 2567

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท หมาย ฮอสพิทอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทกับบริษัทแห่งหนึ่ง (“ผู้ซื้อ”) โดยกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล ประกอบด้วย บจก.โรงพยาบาลเชียงใหม่ระฆัง จำนวน 199,998 หุ้น บจก.ยูนิคอน เซอร์วิส เซส จำนวน 49,998 หุ้น บจก.โคราชเมดิคัลกรุ๊ป 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 วันลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย และผู้ซื้อต้องชำระเงินค่าหุ้นส่วนที่เหลือให้กับบริษัทย่อยดังกล่าวภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น ต่อมาเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567 บริษัทแจ้งสิ้นสุดสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล เนื่องจากมีเงื่อนไขบางประการที่ทางบริษัทไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามเงื่อนไขบังคับก่อน จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการโอนขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาลให้แก่ผู้ซื้อ

### 3) ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทมุ่งมั่นในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องโดยเน้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการตามจำนวนยูนิตและยอดขายในปี 2567 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่รับรู้รายได้จากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,235.40 ล้านบาทเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน จำนวน 23.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.90% ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ	โครงการแนวสูงและแนวราบ	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ทั้งหมด	ยอดขาย			% เปลี่ยนแปลง
				ปี 2567	ปี 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
1	โครงการมายวิลล่า บางนา	272	752.81	-	-	-	0.00%
2	โครงการรอยัล บีช	66	180.88	-	-	-	0.00%
3	โครงการมายรีสอร์ท บางกอก	92	672.68	-	-	-	0.00%
4	โครงการเดอะโพลีแทน รีฟ	2,359	6,885.37	227.06	303.27	(76.21)	(25.13%)
5	โครงการเดอะโพลีแทน บีช	590	2,036.56	30.81	3.04	27.77	913.49%
6	โครงการเดอะโพลีแทน อควา	2,745	6,858.30	320.21	344.66	(24.45)	(7.09%)
7	โครงการมายรีสอร์ท แอท ริเวอร์	43	719.37	87.78	30.41	57.37	188.66%
8	โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร A, B, C)	211	1,278.95	14.40	18.18	(3.78)	(20.79%)
9	โครงการมายรีสอร์ท หัวหิน (อาคาร D, E, F)	197	1,324.05	10.65	27.94	(17.29)	(61.88%)
10	โครงการ ซิลเวอร์เลค วินด์	177	1,821.97	261.44	109.68	151.76	138.37%
11	โครงการ เอเวอร์ซิตี สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส1)	94	421.51	14.08	9.96	4.12	41.37%
12	โครงการ เอเวอร์ซิตี สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส2)	43	217.58	36.75	34.50	2.25	6.52%
13	โครงการ เอเวอร์ซิตี ศรีนครินทร์-สนามแดง	249	1,015.46	76.43	109.21	(32.78)	(30.02%)
14	โครงการ เอเวอร์ซิตี รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ	172	793.16	14.72	34.55	(19.83)	(57.40%)
15	โครงการ เอเวอร์ซิตี รีซอร์ต สุขสวัสดิ์ 30 - ราษฎร์บูรณะ	99	475.53	122.77	186.97	(64.20)	(34.34%)
16	โครงการ เอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่	128	667.45	18.30	-	18.30	100.00%
	<b>รวมยอดขายโครงการแนวสูงและแนวราบ</b>	<b>7,537</b>	<b>26,122</b>	<b>1,235.40</b>	<b>1,212.37</b>	<b>23.03</b>	<b>1.90%</b>

### ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1,707.32 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ในปี 2567 338.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 341.78 ล้านบาท บริษัทมีขาดทุนสุทธิลดลงจากปี 2566 จำนวน 3.09 ล้านบาท หรือลดลงอัตราร้อยละ 0.90 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	1,681.13	98.47%	1,657.57	99.55%	23.56	1.42%
รายได้อื่น	26.19	1.53%	7.47	0.45%	18.72	250.60%
รวมรายได้	1,707.32	100.00%	1,665.04	100.00%	42.28	2.54%
หัก ต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,348.95)	(79.01%)	(1,311.01)	(78.74%)	37.94	2.89%
กำไรขั้นต้น	332.18	19.46%	346.56	20.81%	(14.38)	(4.15%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(134.88)	(7.90%)	(137.70)	(8.27%)	(2.82)	(2.05%)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% เปลี่ยนแปลง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(319.43)	(18.71%)	(302.23)	(18.15%)	17.20	5.69%
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(95.94)	(5.62%)	(85.91)	(5.16%)	10.03	11.68%
รายได้ทางการเงิน	0.32	0.02%	0.21	0.01%	0.11	52.38%
ต้นทุนทางการเงิน	(237.43)	(13.91%)	(243.43)	(14.62%)	(6.00)	(2.46%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลง เงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่า ด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัด รายการ	5.78	0.34%	-	0.00%	5.78	100.00%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	(0.24)	(0.01%)	(0.58)	(0.03%)	(0.34)	(58.62%)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(327.51)	(19.18%)	(329.71)	(19.80%)	(2.20)	(0.67%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15.90)	(0.93%)	(10.51)	(0.63%)	5.39	51.28%
ขาดทุนสำหรับปี	(343.42)	(20.11%)	(340.22)	(20.43%)	3.20	0.94%
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลังผลขาดทุนจากการวัดมูลค่า ใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	0.00%	(12.24)	(0.74%)	(12.24)	(100.00%)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	0.00%	1.56	0.09%	(1.56)	(100.00%)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	-	0.00%	(10.68)	(0.64%)	(10.68)	(100.00%)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(343.42)	(20.11%)	(350.90)	(21.07%)	(7.48)	(2.13%)
ขาดทุน สำหรับงวด ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(338.69)	(19.84%)	(341.78)	(20.53%)	(3.09)	(0.90%)

### 3.1 รายได้จากการขายหรือการให้บริการ

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวม 1,681.13 ล้านบาท โดยเป็นรายได้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,657.57 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 23.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.42 โดยมีสาเหตุที่สำคัญดังนี้

สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขาย - อสังหาริมทรัพย์	1,235.39	72.36%	1,216.14	73.04%	19.25	1.58%
รายได้จากการขาย - ธุรกิจโรงพยาบาล	445.74	26.11%	441.43	26.51%	4.31	0.98%
รวมรายได้จากการขาย	1,681.13	98.47%	1,657.57	99.55%	23.56	1.42%

#### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 1,235.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.58 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดอะ โพลีเทน บริช, โครงการมายริสออร์ท แอท ริเวอร์, โครงการซิลเวอร์เลค วิน, โครงการ เอเวอร์ริตี้ สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส1,เฟส2), และ โครงการ เอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่

#### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 445.74ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 4.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.98 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเข้ารับการรักษาพยาบาลของคนไข้ที่เพิ่มขึ้น

### 3.2 รายได้อื่น

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 26.19 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 7.47 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นจำนวน 18.72 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 250.60 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

### 3.3 ต้นทุนขายและการให้บริการ

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและการให้บริการรวม 1,348.95 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 1,311.01 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 37.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.89 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น ดังนี้

สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนขายและการให้บริการ- อสังหาริมทรัพย์	971.40	56.90%	949.52	57.03%	21.88	2.30%
ต้นทุนขายและการให้บริการ- ธุรกิจโรงพยาบาล	377.55	22.11%	361.49	21.71%	16.06	4.44%
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	1,348.95	79.01%	1,311.01	78.74%	37.94	2.89%

#### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 971.40 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 21.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.30 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีต้นทุนการขายเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันกับรายได้

#### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 377.55 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 16.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.44 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

### 3.4 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จะประกอบด้วย ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

3.4.1 ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย แยกออกเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวม 134.88 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 137.70 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 2.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.05 มีสาเหตุหลักจากธุรกิจโรงพยาบาลลดลงในส่วนของค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย

3.4.2 ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร แยกออกเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล โดย ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 319.43 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 302.23 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 17.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.73 มีสาเหตุหลักจากบริษัทย่อยของบริษัทได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการและได้มีการวางเงินมัดจำบางส่วน ต่อมาเนื่องจากกระแสเงินสดที่จะนำมาใช้สำหรับการพัฒนาโครงการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวไม่สามารถทำตามสัญญา โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย - อสังหาริมทรัพย์	130.89	7.67%	131.90	7.92%	(1.01)	(0.77%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย - ธุรกิจโรงพยาบาล	3.99	0.23%	5.80	0.35%	(1.81)	(31.21%)
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	134.88	7.90%	137.70	8.27%	(2.82)	(2.05%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - อสังหาริมทรัพย์	243.03	14.23%	223.52	13.42%	19.51	8.73%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ธุรกิจโรงพยาบาล	76.40	4.47%	78.71	4.73%	(2.31)	(2.93%)
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	319.43	18.71%	302.23	18.15%	17.20	5.69%
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	454.31	26.61%	439.93	26.42%	14.38	3.27%

### 3.5 ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 237.43 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่มีจำนวน 243.43 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 6.00 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 2.46 ซึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน ดังนี้

สำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนทางการเงิน - อสังหาริมทรัพย์	235.18	13.77%	240.97	14.47%	(5.79)	(2.40%)
ต้นทุนทางการเงิน - ธุรกิจโรงพยาบาล	2.25	0.13%	2.46	0.15%	(0.21)	(8.54%)
รวมต้นทุนทางการเงิน	237.43	13.91%	243.43	14.62%	(6.00)	(2.46%)

#### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 235.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.40 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน

#### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 2.25 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.21 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.54 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

#### 4) งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	31-ธ.ค.-67	31-ธ.ค.-66	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,127.37	5,590.69	(463.32)	(8.29%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	948.71	1,035.44	(86.73)	(8.38%)
รวมสินทรัพย์	6,076.08	6,626.13	(550.05)	(8.30%)
หนี้สินหมุนเวียน	3,679.77	2,745.43	934.34	34.03%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	467.30	1,608.26	(1,140.96)	(70.94%)
รวมหนี้สิน	4,147.07	4,353.69	(206.62)	(4.75%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,929.01	2,272.44	(343.43)	(15.11%)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,076.08	6,626.13	(550.05)	(8.30%)

#### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	23.86	36.57
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.15	1.92
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(5.04)	2.78
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(2.08)	(0.59)

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์ รวมจำนวน 6,076.08 ล้านบาท ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 555.05 ล้านบาท หรือลดลง 8.30% โดยมีรายการสำคัญหลัก ดังนี้

##### สินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วย

- ต้นทุนพัฒนาโครงการ จำนวน 4,964.81 ล้านบาท ลดลงจำนวน 456.59 ล้านบาท หรือลดลง 8.42% เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าไปเป็นต้นทุนขายในโครงการแนวสูงและแนวราบ
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 35.21 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.25 ล้านบาท หรือลดลง 8.45%
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 99.87 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.76 ล้านบาท หรือลดลง 3.63%

#### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 9.58 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.47 ล้านบาท หรือลดลง 13.31%
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 833.56 ล้านบาท ลดลงจำนวน 35.46 ล้านบาท หรือลดลง 4.08%
- สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 47.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6.01%

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,147.07 ล้านบาท ลดลงจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 206.62 ล้านบาท หรือลดลง 4.75% โดยมีรายการสำคัญหลัก ดังนี้

#### หนี้สินหมุนเวียน ประกอบด้วย

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 105.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 45.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 75.00%
- ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,106.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 604.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 120.34%
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 689.58 ล้านบาท ลดลงจำนวน 226.03 ล้านบาท หรือลดลง 24.69%
- เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น จำนวน 610.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 351.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 135.65%
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 6.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 5.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 407.62%
- หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 71.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.22 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6,904.92% เนื่องจากสัญญาซื้อขายหุ้นกลุ่มบริษัท ฟรินซิเพิล เฮลท์แคร์ จำกัด ต้องสิ้นสุดลงตามเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญและสิทธิความเป็นเจ้าหนี้ของบริษัทในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล โดยกลุ่มบริษัทต้องชำระคืนเงินมัดจำจำนวน 70.00 ล้านบาทให้ผู้ซื้อ

#### หนี้สินไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 275.32 ล้านบาท ลดลงจำนวน 496.35 ล้านบาท หรือลดลง 64.32%
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจำนวน 110.74 ล้านบาท ลดลงจำนวน 637.12 ล้านบาท หรือลดลง 85.19%

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,929.01 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีจำนวน 2,272.44 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 343.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.11 จากผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดทั้งจำนวน

#### ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

เนื่องจากบริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง และยังคงใช้เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทคาดว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต ได้แก่

- ต้นทุนดอกเบี้ยเนื่องจากการพัฒนาโครงการบริษัทจะของเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการพัฒนาโครงการ
- ปัจจัยด้านความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงซึ่งไม่สอดคล้องกับโครงการที่กำลังพัฒนาที่มากขึ้นโดยเฉพาะราคาบ้านและคอนโด ที่ต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งในพื้นที่ในเขตเมืองใหญ่ๆ บ้านจะมีราคาสูงมากกว่า 3 ล้านบาท จึงทำให้ประชากรกลุ่มที่มีรายได้น้อยกว่า 30,000 บาท เข้าถึงการซื้อบ้านและคอนโดได้ยากมากยิ่งขึ้น รวมถึงหนี้สินครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น การปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารเพิ่มสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยอสังหาริมทรัพย์ที่สูงในปัจจุบัน จึงทำให้เป็นอีกปัจจัยในการที่จะเลือกซื้อบ้านและคอนโด โดยการหันมาเช่าอาศัยแทนเนื่องจากไม่พร้อมทางด้านการเงิน ดังนั้นทางบริษัทจึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการขายโดยการส่งเสริมด้านโปรโมชั่น ส่วนลดและของแถม รวมถึงภาครัฐยังมีมาตรการช่วยกระตุ้นในภาคอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เหลือ 0.01% สำหรับบ้านและคอนโดที่ราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ลดค่าจดทะเบียน ฯลฯ เพื่อจูงใจให้ลูกค้าเกิดความต้องการในการตัดสินใจในการซื้อมากที่สุด
- ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อโดยตรงหลักๆ จะเป็นเรื่องราคาที่ดินโดยเฉพาะที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่ติดกับแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อกันหลายสาย ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุด อีกทั้งยังมีกรขยายโครงการระบบถนนทางหลวง ขยายเส้นทางใหม่ๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงระบบขนส่งมวลชนที่สามารถเดินทางได้สะดวกมากขึ้น แต่ทว่าพื้นที่เขตชานเมืองราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก จึงเหมาะสำหรับการพัฒนาโครงการแนวราบซึ่งเป็นทางเลือกให้กับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในราคาไม่สูงมากนัก จากปัจจัยดังกล่าวทางบริษัทจึงได้ตระหนักถึง

เรื่องต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นสำคัญโดยในการพัฒนาโครงการจะต้องมีการศึกษาข้อมูลโดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ สภาพแวดล้อม การคมนาคมที่สะดวกสบายในการเดินทาง โดยคำนึงถึงงบประมาณที่คุ้มค่าที่สุดเพื่อพัฒนาโครงการได้อย่างมีคุณภาพ

### การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนที่สำคัญในปี 2567

บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและการมีส่วนร่วมและเติบโตไปพร้อมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการ มีจรรยาบรรณธุรกิจและการปฏิบัติตามกฎหมาย จะเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่องค์กรได้ ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อย ได้มีการสนับสนุนกิจกรรมด้านความยั่งยืนต่างๆ ดังนี้

#### ด้านสิ่งแวดล้อม

- เพื่อสร้างความตระหนักถึงการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน บริษัทได้มีนโยบายในการคัดแยกขยะ เพื่อส่งเสริมให้มีการคัดแยกขยะก่อนทิ้งลงถัง ทำให้มีความรู้ในการกำจัดขยะได้ถูกวิธีและเหมาะสมในขณะแต่ละประเภท การคัดแยกขยะสามารถเพิ่มการนำกลับมารีไซเคิลลดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม

#### ด้านสังคม

- บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ทำบุญกฐินพระราชทาน ณ วัดชุมพลนิกายารามราชวรวิหาร ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พร้อมทั้งยังแจกทุนการศึกษาให้แก่นักเรียนโรงเรียนวัดชุมพลนิกายาราม
- บริษัทได้ร่วมทำบุญงานกฐินพระราชทาน กับ ธนาคาร ทีเอ็มบีธนชาต จำกัด(มหาชน) ณ วัดพระธาตุวรวิหาร จังหวัดราชบุรี เพื่อทำนุบำรุงพระพุทธศาสนา สนับสนุนการแพทย์และการศึกษาในพื้นที่ และ บันบุญไปยังองค์กรสาธารณกุศลทั่วประเทศ
- 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 โลจายะ)

กรรมการผู้อำนวยการ