

ที่ ever/list 014/2565

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการประจำไตรมาสที่ 3/2565

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ที่เปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 เกินร้อยละ 20 ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือนเท่ากับ 532.18 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ในปี 2565 จำนวน 47.29 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 บริษัทมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 23.11 ล้านบาท บริษัทมีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 24.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 104.63 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	2565		2564		เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	531.22	99.82%	568.53	99.73%	(37.31)	-6.56%
รายได้อื่น	0.96	0.18%	1.55	0.27%	(0.59)	-38.06%
รวมรายได้	532.18	100.00%	570.08	100.00%	(37.90)	-6.65%
หัก ต้นทุนขายและการให้บริการ	(437.84)	-82.27%	(448.52)	-78.68%	(10.68)	-2.38%
กำไรขั้นต้น	93.38	17.55%	120.01	21.05%	(26.63)	-22.19%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(39.22)	-7.37%	(37.06)	-6.50%	2.16	5.83%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(76.71)	-14.41%	(65.89)	-11.56%	10.82	16.42%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการประมาณการหนี้สิน สำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	0.62	0.12%	(0.65)	-0.11%	1.27	195.38%
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(20.97)	-3.94%	17.96	3.15%	(38.93)	-216.76%
รายได้ทางการเงิน	0.01	0.00%	0.00	0.00%	0.01	150.00%
ต้นทุนทางการเงิน	(45.05)	-8.47%	(83.68)	-14.68%	(38.63)	-46.16%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคา ทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	29.09	5.47%	58.09	10.19%	(29.00)	-49.92%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไป ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	(0.51)	-0.10%	(0.35)	-0.06%	0.16	45.71%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(37.44)	-7.04%	(7.98)	-1.40%	29.46	369.17%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(9.46)	-1.78%	(18.22)	-3.20%	(8.76)	-48.08%
ขาดทุนสำหรับงวด	(46.90)	-8.81%	(26.20)	-4.60%	20.70	79.01%
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(46.90)	-8.81%	(26.20)	-4.60%	20.70	79.01%
ขาดทุนสำหรับงวด ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(47.29)	-8.89%	(23.11)	-4.05%	24.18	104.63%

### 1. รายได้จากการขายหรือการให้บริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวม 531.22 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 568.53 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 37.31 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.56 โดยมีสาเหตุที่สำคัญดังนี้

#### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 432 ล้านบาท ลดลงจำนวน 63.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.89 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ ในโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัทลดลง

#### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 99.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 26.59 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.61 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี เป็นผลจากมีการตรวจและรักษาผู้ป่วยโควิด-19 และผู้ป่วยประกันสังคม

### 2. รายได้อื่น

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 0.96 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.06 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาและเงินยืมลูกค้าเนื่องจากผิดสัญญา

### 3. ต้นทุนขายและการให้บริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและการให้บริการรวม 437.84 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 448.52 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 10.68 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.38 ซึ่งเป็นการลดลงตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ดังนี้

#### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 353.61 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 27.50 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 7.22 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจาก การโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆ ลดลง ทั้งนี้ลดลงในส่วน ของแนวราบ - บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม เป็นหลัก ซึ่งเป็นการลดลงไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้ที่ลดลง

#### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 84.23 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 16.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.95 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากการเข้ารับการรักษาพยาบาลของคนไข้เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาล		รวม	
	2565	2564	และคลินิกทันตกรรม		2565	2564
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	432.00	495.90	99.22	72.63	531.22	568.53
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(353.61)	(381.11)	(84.23)	(67.41)	(437.84)	(448.52)
กำไรขั้นต้น	78.38	114.79	15.00	5.22	93.38	120.01

#### 4. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 76.71 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 65.89 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 10.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.42 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักที่เพิ่มขึ้นจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนประมาณ 14 ล้านบาท ซึ่งในปี 2565 รัฐบาลยังคงอัตราภาษีโรงเรือนในอัตราเดิม แต่ได้มีการผ่อนปรนให้ส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนในปี 2564

#### 5. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 39.22 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 2.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.83 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และพร้อมขาย และทางโครงการมีการจัดส่งเสริมการขายและสื่อโฆษณาต่างๆ เพื่อกระตุ้นยอดขายและเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ให้เร็วขึ้น ดังนั้นจึงทำให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น

#### 6. ขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง

##### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง จำนวน 0.62 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 195.38 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2563 ศาลแพ่งมีคำพิพากษาสั่งให้บริษัทหยุดต้องปฏิบัติตามคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการและบริษัทหยุดอยู่ในระหว่างดำเนินการขออุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าวอย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินเพิ่มเติมสำหรับดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทหยุดได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำสั่งของศาลแพ่งต่อศาลฎีกา และเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2564 ผู้รับหมากก่อสร้างได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 บริษัทหยุดได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ซึ่งอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2564 บริษัทหยุดได้รับหนังสือจากสำนักงานบังคับคดีเรื่องแจ้งการยึดห้องชุดของบริษัทหยุด เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2564 บริษัทหยุดได้ยื่นคำร้องขอให้คุ้มครองประโยชน์ในชั้นบังคับคดีและคำร้องขอให้เพิกถอนหมายบังคับคดี และเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 ศาลแพ่งยกคำร้องขอให้เพิกถอนหมายบังคับคดีและส่งคำร้องขอคุ้มครองประโยชน์ในชั้นบังคับคดีให้ศาลฎีกาเป็นผู้พิจารณา เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทหยุดได้ยื่นคำร้องขอถอนการบังคับคดี และวางเงินต่อศาลแพ่งเป็นจำนวน 56.89 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทหยุดได้ยื่นคำร้องขอการบังคับคดีและถอนการบังคับคดี บริษัทหยุดได้รับการแจ้งถอนการบังคับคดีแล้วตามคำสั่งถอนการบังคับคดีลงวันที่ 23 มีนาคม 2565 ต่อมาเมื่อ 30 สิงหาคม 2565 บริษัทหยุดได้รับคำพิพากษาจากศาลฎีกาโดยมีคำสั่งให้บริษัทหยุดต้องปฏิบัติตามคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ โดยบริษัทหยุดได้จ่ายชำระค่าชดเชยสำหรับค่าก่อสร้างตามข้อพิพาทดังกล่าว รวมถึงดอกเบี้ยตามอัตราและระยะเวลาที่ศาลกำหนด และจ่ายคืนเงินประกันผลงาน รวมเป็นจำนวน 54.980 ล้านบาท บริษัทหยุดได้บันทึกจำนวนเงินวางประกันคงเหลือหลังจากจ่ายชำระค่าชดเชยสำหรับค่าก่อสร้างและดอกเบี้ยจำนวน 1.91 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้บันทึกขาดทุน (กลับรายการขาดทุน) จากประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้องในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจึ้นรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 จำนวน (0.62) ล้านบาท และ จำนวน 0.66 ล้านบาท ตามลำดับ

##### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2565 ผู้รับการรักษารายหนึ่งได้ยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งโดยผ่านสภาองค์กรของผู้บริโภคกรณีได้รับความเสียหายจากการเข้ารับบริการในโรงพยาบาลซึ่งเป็นโรงพยาบาลของบริษัทหยุดทางอ้อมแห่งหนึ่งของกลุ่มบริษัท โดยเรียกร้องให้ชดเชยค่าเสียหายจำนวน 16.33 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของศาล โดยกลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับคดีความดังกล่าว เนื่องจากกลุ่มบริษัทเชื่อว่าบริษัทหยุดไม่มีความสามารถในการจ่ายชำระค่าความเสียหายดังกล่าว

## 7. ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยต้นมีทุนทางการเงิน จำนวน 45.05 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 38.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.16 ซึ่งเป็นผลจากต้นทุนดอกเบี้ยของโครงการที่สร้างเสร็จและพร้อมโอน โดยบริษัทต้องรับรู้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นเป็นต้นทุนทางการเงินของงบกำไรขาดทุนและสุทธิกับดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลงเนื่องจากการชำระหนี้เงินกู้ในระหว่างงวดรายละเอียด ดังนี้

### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 44.78 ล้านบาท ลดลงจำนวน 38.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.25 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากต้นทุนดอกเบี้ยของโครงการที่สร้างเสร็จและพร้อมโอน โดยบริษัทต้องรับรู้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นเป็นต้นทุนทางการเงินของงบกำไรขาดทุนและสุทธิกับดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลงเนื่องจากการชำระหนี้เงินกู้ในระหว่างงวด

### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 0.27 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.10 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.03 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

	หน่วย : ล้านบาท					
	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาล และคลินิกทันตกรรม		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนทางการเงิน	(44.78)	(83.31)	(0.27)	(0.37)	(45.05)	(83.68)

## 8. (กำไร)ขาดทุนสุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ

ในไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมี(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ จำนวน 29.09 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 29.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 49.92 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากการขยายระยะเวลาชำระหนี้เงินกู้ออกไปจากกำหนดการเดิมอีก 2 ปี ดังนั้นจึงมีการประเภเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ยังเกิดจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมในงวดปี 2565 ยังคงเป็นอัตราเดิมของปีที่แล้วที่อัตราดอกเบี้ยไม่ได้ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับเงินกู้ยืมของปี 2564 ที่มีการขอขยายระยะเวลาการชำระคืนออกไปรวมทั้งมีการขอปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสวิจักร์ โฉมฉายะ)

ประธานกรรมการ