

ที่ ever/list 003/2566

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของปี 2565 ที่เปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปี 2564 เกินร้อยละ 20 ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ในปี 2565 จำนวน 459.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 137.54 ล้านบาท บริษัทมีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 321.66 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 233.87 เนื่องจากรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	2565		2564		เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อ รายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อ รายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	2,012.87	99.53%	2,676.95	99.34%	(664.08)	-24.81%
รายได้อื่น	9.43	0.47%	17.76	0.66%	(8.33)	-46.90%
รวมรายได้	2,022.30	100.00%	2,694.71	100.00%	(672.41)	-24.95%
หัก ต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,640.05)	-81.10%	(2,063.58)	-76.58%	(423.53)	-20.52%
กำไรขั้นต้น	372.82	18.44%	613.38	22.76%	(240.56)	-39.22%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(148.82)	-7.36%	(176.76)	-6.56%	(27.94)	-15.81%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(310.90)	-15.37%	(281.78)	-10.46%	29.12	10.33%
ขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	(0.45)	-0.02%	(2.58)	-0.10%	(2.13)	-82.56%
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(77.92)	-3.85%	170.03	6.31%	(247.95)	-145.83%
รายได้ทางการเงิน	0.07	0.00%	0.08	0.00%	(0.01)	-12.50%
ต้นทุนทางการเงิน	(223.76)	-11.06%	(322.04)	-11.95%	(98.28)	-30.52%
ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	(174.60)	-8.63%	-	0.00%	174.60	100.00%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	29.09	1.44%	58.09	2.16%	(29.00)	-49.92%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	(0.28)	-0.01%	0.03	0.00%	(0.31)	-1,033.33%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(447.39)	-22.12%	(93.82)	-3.48%	353.57	376.86%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(11.36)	-0.56%	(51.44)	-1.91%	(40.08)	-77.92%
ขาดทุนสำหรับปี	(458.75)	-22.68%	(145.30)	-5.39%	313.45	215.73%
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(458.75)	-22.68%	(145.30)	-5.39%	313.45	215.73%
ขาดทุน สำหรับปี ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(459.20)	-22.71%	(137.54)	-5.10%	321.66	233.87%

### 1. รายได้จากการขายหรือการให้บริการ

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวม 2,012.87 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 2,676.95 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 664.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.81 โดยมีสาเหตุที่สำคัญดังนี้

#### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2565 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 1,587.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 767.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.61 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทลดลง

#### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ในปี 2565 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 425.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 103.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.26 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากมีการตรวจและรักษาผู้ป่วยโควิด-19 และผู้ป่วยประกันสังคม

### 2. รายได้อื่น

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 9.43 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 8.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.90 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาและเงินยึดลูกค้าเนื่องจากผิดสัญญา

### 3. ต้นทุนขายและการให้บริการ

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและการให้บริการรวม 1,640.05 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 2,063.58 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 423.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.51 ซึ่งเป็นการลดลงตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ดังนี้

#### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2565 ต้นทุนขายและการให้บริการจำนวน 1,299.82 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 485.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.18 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทมีจำนวนลดลง จึงทำให้มีต้นทุนการขายลดลงในทิศทางเดียวกันกับรายได้

#### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ในปี 2565 ต้นทุนขายและการให้บริการจำนวน 340.23 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 61.63 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.12 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาล และคลินิกทันตกรรม		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	1,587.20	2,355.10	425.67	321.85	2,012.87	2,676.95
ต้นทุนขายหรือการให้บริการ	(1,299.82)	(1,784.97)	(340.23)	(278.61)	(1,640.05)	(2,063.58)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>287.38</b>	<b>570.12</b>	<b>85.44</b>	<b>43.25</b>	<b>372.82</b>	<b>613.37</b>

#### 4. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวม 148.82 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 176.76 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 27.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.81 ซึ่งเป็นการลดลงตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ดังนี้

##### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 142.36 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 32.96 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.80 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมขาย ดังนั้นจึงทำให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในส่วนของการส่งเสริมการขายและสื่อโฆษณาต่างๆ ลดลง

##### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ในปี 2565 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย จำนวน 6.46 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 5.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 348.61 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

#### 5. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 223.76 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 98.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30 ซึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน รวมถึงต้นทุนดอกเบี้ยลดลง รายละเอียดดังนี้

##### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2565 ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 222.58 ล้านบาท ลดลงจำนวน 97.90 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.55 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน รวมถึงต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายลดลง

##### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ในปี 2565 ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 1.18 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 0.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.36 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาล และคลินิกทันตกรรม		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนทางการเงิน	(222.58)	(320.48)	(1.18)	(1.56)	(223.76)	(322.04)

#### 6. ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ จำนวน 174.60 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 174.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากบริษัทมีการเสนอราคาขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลวงในจำกัด โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,588,261,515 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 970,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคาหุ้นละ 0.35 บาท โดยมีราคาต่ำกว่าราคายุติธรรม ณ วันที่ให้สิทธิ ดังนั้น บริษัทบันทึกส่วนต่างราคาดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

**7. กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ**

ในปี 2565 บริษัทมี(กำไร)ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ จำนวน 29.09 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 29.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 49.92 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากการขยายระยะเวลาชำระหนี้เงินกู้ยืมออกจากกำหนดการเดิมอีก 2 ปี ดังนั้นจึงมีการประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ยังเกิดจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมในงวดปี2565 ยังคงเป็นอัตราเดิมของปีที่แล้วที่อัตราดอกเบี้ยไม่ได้ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับเงินกู้ยืมของปี 2564 ที่มีการขอขยายระยะเวลาการชำระคืนออกไปรวมทั้งมีการขอปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสวิจักร์ โฉจายะ)

ประธานกรรมการ