

ที่ ever/list 003/2567

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของปี 2566 ที่เปลี่ยนแปลงจากงวดเดียวกันของปี 2565 เกินร้อยละ 20 ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ในปี 2566 จำนวน 340.23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 458.75 ล้านบาท บริษัทมีขาดทุนสุทธิลดลงจากปี 2565 จำนวน 118.52 ล้านบาท หรือลดลงอัตราร้อยละ 25.84 เนื่องจากรายการที่สำคัญดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	2566		2565		เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อรายได้	จำนวน (ล้านบาท)	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	1,657.57	99.55%	2,012.87	99.53%	(355.30)	-17.65%
รายได้อื่น	7.48	0.45%	9.43	0.47%	(1.95)	-20.68%
รวมรายได้	1,665.05	100.00%	2,022.30	100.00%	(357.25)	-17.67%
หัก ต้นทุนขายและการให้บริการ	(1,311.01)	-78.74%	(1,640.05)	-81.10%	(329.04)	-20.06%
กำไรขั้นต้น	346.56	20.81%	372.82	18.44%	(26.26)	-7.04%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(137.71)	-8.27%	(148.82)	-7.36%	(11.11)	-7.47%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(302.23)	-18.15%	(310.90)	-15.37%	(8.67)	-2.79%
ขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง	-	0.00%	(0.45)	-0.02%	(0.45)	-100.00%
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(85.91)	-5.16%	(77.92)	-3.85%	7.99	10.25%
รายได้ทางการเงิน	0.22	0.01%	0.07	0.00%	0.15	214.29%
ต้นทุนทางการเงิน	(243.44)	-14.62%	(223.76)	-11.06%	19.68	8.80%
ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	0.00%	(174.60)	-8.63%	(174.60)	-100.00%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ	-	0.00%	29.09	1.44%	(29.09)	-100.00%
กลับรายการ (ขาดทุน) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	(0.58)	-0.03%	(0.28)	-0.01%	0.30	107.14%
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(329.71)	-19.80%	(447.39)	-22.12%	(117.68)	-26.30%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(10.52)	-0.63%	(11.36)	-0.56%	(0.84)	-7.39%
ขาดทุนสำหรับปี	(340.23)	-20.43%	(458.75)	-22.68%	(118.52)	-25.84%
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(350.91)	-21.08%	(458.75)	-22.68%	(107.84)	-23.51%
ขาดทุน สำหรับปี ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(340.23)	-20.43%	(458.75)	-22.68%	(118.52)	-25.84%

1. รายได้จากการขายหรือการให้บริการ

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวม 1,657.57 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 2,012.87 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 355.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.65 โดยมีสาเหตุที่สำคัญดังนี้

1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2566 รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 1,216.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 371.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.38 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทลดลง

2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ในปี 2566 รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 441.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 15.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.70 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเข้าตรวจและรับการรักษาของผู้ป่วยของกลุ่มโรงพยาบาลเพิ่มขึ้น

2. รายได้อื่น

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 7.48 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 1.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.68 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาและเงินยึดลูกค้าเนื่องจากผิดสัญญา

3. ต้นทุนขายและการให้บริการ

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและการให้บริการรวม 1,311.01 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 1,640.05 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 329.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.06 ซึ่งเป็นการลดลงตามสัดส่วนรายได้ที่ลดลง ดังนี้

1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2566 ต้นทุนขายและการให้บริการจำนวน 949.52 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 350.30 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26.95 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัทมีจำนวนลดลง จึงทำให้มีต้นทุนการขายลดลงในทิศทางเดียวกันกับรายได้

2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ในปี 2566 ต้นทุนขายและการให้บริการจำนวน 361.49 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 21.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.25 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาล และคลินิกทันตกรรม		รวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	1,216.14	1,587.20	441.43	425.66	1,657.57	2,012.87
ต้นทุนขายหรือการให้บริการ	(949.52)	(1,299.82)	(361.49)	(340.23)	(1,311.01)	(1,640.05)
กำไรขั้นต้น	266.62	287.38	79.94	85.44	346.56	372.82

4. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวม 137.71 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 148.82 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 11.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.47 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากโครงการของบริษัทเป็นโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมขาย ดังนั้นจึงทำให้ต้นทุนในการจัดจำหน่ายในส่วนของกองส่งเสริมการขายและสื่อโฆษณาต่างๆ ลดลง

5. ขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง

ในปี 2565 บริษัทมีขาดทุนจากการประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีฟ้องร้อง จำนวน 0.45 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเป็นผลมาจากในปี 2565 มีคดีความระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทผู้รับเหมาซึ่งได้มีข้อยุติแล้วตามคำพิพากษาของศาลฎีกาและบริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามคำพิพากษาเรียบร้อยแล้ว และได้รับคืนเงินบางส่วนเสร็จสิ้นแล้ว ดังนั้น จึงมีการกลับรายการขาดทุนจากประมาณการหนี้สินในปี 2565 แต่ในปี 2566 ไม่มีรายการดังกล่าว

6. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 243.44 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 223.76 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 19.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.80 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการเบิกรับเงินกู้เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น รายละเอียดดังนี้

1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2566 ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 240.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 18.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.27 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการเบิกรับเงินกู้เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ในปี 2566 ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 2.46 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 108.47 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		โรงพยาบาล และคลินิกทันตกรรม		รวม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนทางการเงิน	(240.98)	(222.58)	(2.46)	(1.18)	(243.44)	(223.76)

7. ค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในปี 2565 บริษัทมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด มีราคายุติธรรม ณ วันที่ให้สิทธิ ซึ่งคือวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ หุ้นละ 0.53 บาท โดยพิจารณาจากราคาตลาดราคาปิดตามตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งสูงกว่าราคาเสนอขายที่จำนวนหุ้นละ 0.35 บาท ทั้งนี้บริษัทบันทึกส่วนต่างดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบแสดงฐานะการเงิน จำนวน 174.60 ล้านบาท ดังนั้น จึงมีการกลับรายการขาดทุนจากประมาณการหนี้สินในปี 2565 แต่ในปี 2566 ไม่มีรายการดังกล่าว

8. กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ

ในปี 2565 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ จำนวน 29.09 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 บริษัทได้มีการขยายระยะเวลาชำระหนี้เงินกู้ยืมออกจากการกำหนดการเดิมอีก 2 ปี โดยมีรายการประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการขอขยายระยะเวลาการชำระคืนออกไปรวมทั้งมีการขอปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง และในปี 2566 ไม่มีรายการดังกล่าวเกิดขึ้นแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนามโดย -

(นายสวิจักร์ โฉจายะ)

ประธานกรรมการ