

ที่ ever/list 011/2568

วันที่ 13 สิงหาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาสที่ 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานจากงบการเงินรวมของบริษัท ไตรมาส 2/2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1) ภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ในช่วงไตรมาส 2/2568 ผลประกอบการของบริษัทยังคงชะลอตัวจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งมาตรการขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าของสหรัฐอเมริกา ภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และ ธนาคารระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ รวมถึงดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งเห็นได้จากกลุ่มที่มีรายได้ประจำผ่านการอนุมัติสินเชื่อลดลง อีกทั้งอุปทานเหลือขายยังคงสะสมค่อนข้างมาก จึงส่งผลให้กำลังซื้อกลุ่มลูกค้าระดับปานกลาง-ล่างจะฟื้นตัวได้ช้า อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์ต่างๆที่ผ่านมา บริษัทได้ปรับตัวรับมือกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงเพื่อช่วยลดความเสี่ยงด้านการลงทุน โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการแนวราบที่มีอยู่เพื่อให้ตอบโจทย์ต่อความต้องการของผู้พักอาศัยมากขึ้น เพื่อสามารถดึงดูดลูกค้าใหม่ๆได้

อย่างไรก็ตาม ทางภาครัฐยังคงกระตุ้นมาตรการเพื่อช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งช่วยประชาชนให้สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น โดยได้มีมาตรการลดค่าโอน-จดจำนอง เหลือ 0.01% บ้าน-คอนโด ราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท, ผ่อนคลายมาตรการ LTV กู้ซื้อบ้านได้ 100%, ปรับเกณฑ์มาตรการ LTV เอื้อคนซื้อบ้านกรณีกู้ร่วม ฯลฯ

### 2) ภาพรวมผลการดำเนินงาน

บริษัทมุ่งมั่นในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องโดยเน้นธุรกิจสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการตามจำนวนยูนิตและยอดขายในปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่รับรู้รายได้จากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์จำนวน 263.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนลดลง จำนวน 79.96 ล้านบาท หรือลดลง 23.28% ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| ลำดับ | โครงการแนวสูงและแนวราบ                              | จำนวน<br>ยูนิต | มูลค่า<br>โครงการ<br>ทั้งหมด | ยอดขาย           |                  |                     | %         |
|-------|-----------------------------------------------------|----------------|------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------|
|       |                                                     |                |                              | ไตรมาส<br>2/2568 | ไตรมาส<br>2/2567 | เพิ่มขึ้น<br>(ลดลง) |           |
| 1     | โครงการมายวิลล่า บางนา                              | 272            | 752.81                       | -                | -                | -                   | 0.00%     |
| 2     | โครงการรอยัล บีช                                    | 66             | 180.88                       | -                | -                | -                   | 0.00%     |
| 3     | โครงการมายริสอร์ท บางกอก                            | 92             | 672.68                       | -                | -                | -                   | 0.00%     |
| 4     | โครงการเดอะโพลีแทน รีฟ                              | 2,359          | 6,885.37                     | 24.19            | 68.63            | (44.44)             | (64.76%)  |
| 5     | โครงการเดอะโพลีแทน บีช                              | 590            | 2,036.56                     | 21.30            | 8.66             | 12.64               | 100.00%   |
| 6     | โครงการเดอะโพลีแทน อควา                             | 2,745          | 6,858.30                     | 47.12            | 96.87            | (49.75)             | (51.36%)  |
| 7     | โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์                       | 43             | 719.37                       | 18.85            | 58.80            | (39.95)             | (100.00%) |
| 8     | โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร A, B, C)            | 211            | 1,278.95                     | 18.61            | 4.83             | 13.78               | 285.23%   |
| 9     | โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร D, E, F)            | 197            | 1,324.05                     | 21.47            | 0.00             | 21.47               | 100.00%   |
| 10    | โครงการ ซิลเวอร์เลค วินด์                           | 177            | 1,821.97                     | 33.36            | 44.20            | (10.84)             | (100.00%) |
| 11    | โครงการ เอเวอร์ซิตี สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส1) | 94             | 421.51                       | 7.44             | 4.45             | 2.99                | 67.09%    |

หน่วย : ล้านบาท

| ลำดับ | โครงการแนวสูงและแนวราบ                                      | จำนวน<br>ยูนิต | มูลค่า<br>โครงการ<br>ทั้งหมด | ยอดขาย           |                  |                     | %               |
|-------|-------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|       |                                                             |                |                              | ไตรมาส<br>2/2568 | ไตรมาส<br>2/2567 | เพิ่มขึ้น<br>(ลดลง) |                 |
| 12    | โครงการ เอเวอร์ซิตี สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส2)         | 43             | 217.58                       | 0.00             | 8.99             | (8.99)              | (100.00%)       |
| 13    | โครงการ เอเวอร์ซิตี ศรีนครินทร์-หนามแดง                     | 249            | 1,015.46                     | 25.20            | 22.40            | 2.80                | 67.09%          |
| 14    | โครงการ เอเวอร์ซิตี รามอินทรา-วงแหวนจุฑาโติ                 | 172            | 793.16                       | 8.03             | 2.89             | 5.14                | 100.00%         |
| 15    | โครงการ เอเวอร์ซิตี ริเวอร์ไซด์ สุขสวัสดิ์ 30 - ราษฎร์บูรณะ | 99             | 475.53                       | 33.65            | 17.40            | 16.25               | 12.56%          |
| 16    | โครงการ เอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่                             | 128            | 667.45                       | 4.27             | 5.33             | (1.06)              | (178.09%)       |
|       | <b>รวมยอดขายโครงการแนวสูงและแนวราบ</b>                      | <b>7,537</b>   | <b>26,122</b>                | <b>263.49</b>    | <b>343.45</b>    | <b>(79.96)</b>      | <b>(23.28%)</b> |

### ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือนเท่ากับ 398.44 ล้านบาท และมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ในปี 2568 จำนวน 91.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 76.81 ล้านบาท บริษัทมีขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 14.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 18.58 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ                                                                                                                       | งบการเงินรวม       |                |                    |                |                    |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------|
|                                                                                                                              | ไตรมาส 2/2568      |                | ไตรมาส 2/2567      |                | เปลี่ยนแปลง        |                  |
|                                                                                                                              | จำนวน<br>(ล้านบาท) | %<br>ต่อรายได้ | จำนวน<br>(ล้านบาท) | %<br>ต่อรายได้ | จำนวน<br>(ล้านบาท) | %<br>เปลี่ยนแปลง |
| รายได้จากการขายหรือการให้บริการ                                                                                              | 375.93             | 94.35%         | 343.44             | 94.78%         | 32.49              | 9.46%            |
| รายได้อื่น                                                                                                                   | 22.51              | 5.65%          | 18.91              | 5.22%          | 3.60               | 19.04%           |
| รวมรายได้                                                                                                                    | 398.44             | 100.00%        | 362.35             | 100.00%        | 36.09              | 9.96%            |
| หัก ต้นทุนขายและการให้บริการ                                                                                                 | (315.37)           | (79.15%)       | (274.87)           | (75.86%)       | 40.50              | 14.73%           |
| กำไรขั้นต้น                                                                                                                  | 60.56              | 15.20%         | 68.57              | 18.92%         | (8.01)             | (11.68%)         |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                                                                                                        | (34.50)            | (8.66%)        | (35.50)            | (9.80%)        | (1.00)             | (2.82%)          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                                                                                        | (80.19)            | (20.13%)       | (65.69)            | (18.13%)       | 14.50              | 22.07%           |
| ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน                                                                                                    | (31.62)            | (7.94%)        | (13.71)            | (3.78%)        | 17.91              | 130.63%          |
| รายได้ทางการเงิน                                                                                                             | 0.08               | 0.02%          | 0.13               | 0.04%          | (0.05)             | (38.46%)         |
| ต้นทุนทางการเงิน                                                                                                             | (49.84)            | (12.51%)       | (60.92)            | (16.81%)       | (11.08)            | (18.19%)         |
| ขาดทุนสุทธิที่จากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็นการตัดรายการ | (11.13)            | (2.79%)        | -                  | 0.00%          | 11.13              | 100.00%          |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9                                                         | 0.15               | 0.04%          | -                  | 0.00%          | 0.15               | 100.00%          |
| ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้                                                                                                        | (92.35)            | (23.18%)       | (74.50)            | (20.56%)       | 17.85              | 23.96%           |
| รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้                                                                                                | 0.87               | 0.22%          | (3.42)             | (0.94%)        | 4.29               | 125.44%          |
| ขาดทุนสำหรับงวด                                                                                                              | (91.49)            | (22.96%)       | (76.70)            | (21.17%)       | 14.79              | 19.28%           |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด                                                                                                  | (91.49)            | (22.96%)       | (76.70)            | (21.17%)       | 14.79              | 19.28%           |
| ขาดทุนสำหรับงวด ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                                                                                     | (91.08)            | (22.86%)       | (76.81)            | (21.20%)       | 14.27              | 18.58%           |

## 2.1 รายได้จากการขายหรือการให้บริการ

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวม 375.93 ล้านบาท โดยเป็นรายได้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน ซึ่งเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวม 343.44 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 32.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.46 โดยมีสาเหตุที่สำคัญ ดังนี้

| สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน         | ไตรมาส 2/2568 |               | ไตรมาส 2/2567 |               | เปลี่ยนแปลง |              |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
|                                   | ล้านบาท       | %ต่อรายได้รวม | ล้านบาท       | %ต่อรายได้รวม | ล้านบาท     | %เปลี่ยนแปลง |
| รายได้จากการขาย - อสังหาริมทรัพย์ | 263.49        | 66.13%        | 343.44        | 105.83%       | (79.95)     | (23.28%)     |
| รายได้จากการขาย - ธุรกิจโรงพยาบาล | 112.44        | 28.22%        | -             | 0.00%         | 112.44      | 100.00%      |
| รวมรายได้จากการขาย                | 375.93        | 94.35%        | 343.44        | 105.83%       | 32.49       | 9.46%        |

### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 263.49 ล้านบาท ลดลงจำนวน 79.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.28 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงใน โครงการเดอะ โพลีเทน รีฟ, โครงการเดอะ โพลีเทน อควา, โครงการมายริสอร์ท แอด ริเวอร์, โครงการซิลเวอร์เลค วิน, โครงการ เอเวอร์ซิตี สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส2), และ โครงการ เอเวอร์ซิตี ริเวอร์ดำ สุขสวัสดิ์ 30 – ราษฎร์บูรณะ

### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 112.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 112.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการจัดประเภทสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ในปี 2567 มีการลงนามเพื่อขายหุ้นกลุ่มโรงพยาบาล จึงได้จัดประเภทเป็นสินทรัพย์เพื่อขาย แต่ต่อมามีการยกเลิกสัญญาในปี 2568 จึงบันทึกรายได้จากธุรกิจโรงพยาบาล เช่นเดิม

## 2.2 รายได้อื่น

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 22.51 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 18.91 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นจำนวน 3.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.04 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

## 2.3 ต้นทุนขายและการให้บริการ

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและการให้บริการรวมจำนวน 315.37 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวม 274.87 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 40.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.73 เป็นการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น ดังนี้

| สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน                 | ไตรมาส 2/2568 |               | ไตรมาส 2/2567 |               | เปลี่ยนแปลง |              |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
|                                           | ล้านบาท       | %ต่อรายได้รวม | ล้านบาท       | %ต่อรายได้รวม | ล้านบาท     | %เปลี่ยนแปลง |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ- อสังหาริมทรัพย์ | 222.80        | 55.92%        | 274.87        | 84.70%        | (52.07)     | (18.94%)     |
| ต้นทุนขายและการให้บริการ- ธุรกิจโรงพยาบาล | 92.57         | 23.23%        | -             | 0.00%         | 92.57       | 100.00%      |
| รวมต้นทุนขายและการให้บริการ               | 315.37        | 79.15%        | 274.87        | 84.70%        | 40.50       | 14.73%       |

### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 222.80 ล้านบาท ลดลงจำนวน 52.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.94 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมากรายได้ลดลง จึงทำให้มีต้นทุนการขายลดลงในทิศทางเดียวกันกับรายได้

### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 92.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 92.57 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการจัดประเภทสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ด้วยเหตุผลที่ได้อธิบายในข้อ 2.1

## 2.4 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จะประกอบด้วย ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

2.4.1 ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย แยกออกเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวม 34.50 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 35.50 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 1.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.82 มีสาเหตุหลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด, บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ที่ลดลงจากยอดขายที่ลดลง

2.4.2 ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร แยกออกเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 80.19 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 65.69 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 14.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.07 เป็นผลมาจากการมีการจัดประเภทสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

| สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน               | ไตรมาส 2/2568 |               | ไตรมาส 2/2567 |               | เปลี่ยนแปลง |              |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
|                                         | ล้านบาท       | %ต่อรายได้รวม | ล้านบาท       | %ต่อรายได้รวม | ล้านบาท     | %เปลี่ยนแปลง |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย - อสังหาริมทรัพย์ | 33.68         | 8.45%         | 35.50         | 10.94%        | (1.82)      | (5.13%)      |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย - ธุรกิจโรงพยาบาล | 0.82          | 0.21%         | -             | 0.00%         | 0.82        | 100.00%      |
| รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย                | 34.50         | 8.66%         | 35.50         | 10.94%        | (1.00)      | (2.82%)      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - อสังหาริมทรัพย์ | 62.12         | 15.59%        | 64.77         | 19.96%        | (2.65)      | (4.09%)      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ธุรกิจโรงพยาบาล | 18.07         | 4.54%         | 0.92          | 0.28%         | 17.15       | 1,864.13%    |
| รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร                | 80.19         | 20.13%        | 65.69         | 20.24%        | 14.50       | 22.07%       |
| รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน             | 114.69        | 28.78%        | 101.19        | 31.18%        | 13.50       | 13.34%       |

## 2.5 ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 2 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินรวม จำนวน 49.84 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวม 60.92 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจำนวน 11.08 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 18.19 ซึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน ดังนี้

| สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน          | ไตรมาส 2/2568 |               | ไตรมาส 2/2567 |               | เปลี่ยนแปลง |              |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--------------|
|                                    | ล้านบาท       | %ต่อรายได้รวม | ล้านบาท       | %ต่อรายได้รวม | ล้านบาท     | %เปลี่ยนแปลง |
| ต้นทุนทางการเงิน - อสังหาริมทรัพย์ | 49.50         | 12.42%        | 60.92         | 18.77%        | (11.42)     | (18.75%)     |
| ต้นทุนทางการเงิน - ธุรกิจโรงพยาบาล | 0.34          | 0.09%         | -             | 0.00%         | 0.34        | 100.00%      |
| รวมต้นทุนทางการเงิน                | 49.84         | 12.51%        | 60.92         | 18.77%        | (11.08)     | (18.19%)     |

### 1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 49.50 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.75 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน

### 2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 0.34 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 0.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการมีการจัดประเภทสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ด้วยเหตุผลที่ได้อธิบายในข้อ 2.1

### 3) งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

| งบการเงินรวม<br>(หน่วย : ล้านบาท) | 30-มิ.ย.-68 | 31-ธ.ค.-67 | เพิ่มขึ้น/(ลดลง) | %เปลี่ยนแปลง |
|-----------------------------------|-------------|------------|------------------|--------------|
| สินทรัพย์หมุนเวียน                | 4,784.21    | 5,127.37   | (343.16)         | (6.69%)      |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน             | 897.44      | 948.71     | (51.27)          | (5.40%)      |
| รวมสินทรัพย์                      | 5,681.65    | 6,076.08   | (394.43)         | (6.49%)      |
| หนี้สินหมุนเวียน                  | 3,163.04    | 3,679.78   | (516.74)         | (14.04%)     |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน               | 786.47      | 467.29     | 319.18           | 68.30%       |
| รวมหนี้สิน                        | 3,949.51    | 4,147.07   | (197.56)         | (4.76%)      |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น                 | 1,732.14    | 1,929.01   | (196.87)         | (10.21%)     |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น    | 5,681.65    | 6,076.08   | (394.43)         | (6.49%)      |

#### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

|                                             |        |        |
|---------------------------------------------|--------|--------|
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)                | 31.96  | 33.81  |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 2.28   | 2.15   |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)      | (2.26) | 3.86   |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)    | (0.98) | (0.61) |

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีสินทรัพย์ รวมจำนวน 5,681.65 ล้านบาท ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 394.43 ล้านบาท หรือลดลง 6.49% โดยมีรายการสำคัญหลัก ดังนี้

##### สินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วย

- ต้นทุนพัฒนาโครงการ จำนวน 4,623.92 ล้านบาท ลดลงจำนวน 340.89 ล้านบาท หรือลดลง 6.87% เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าไปเป็นต้นทุนขายในโครงการแนวสูงและแนวราบ
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 42.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 20.43%
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 99.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.05 ล้านบาท หรือลดลง 0.05%

##### สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 8.12 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.45 ล้านบาท หรือลดลง 15.15%
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 780.17 ล้านบาท ลดลงจำนวน 53.39 ล้านบาท หรือลดลง 6.40%
- สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 37.53 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.43 ล้านบาท หรือลดลง 21.75%

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 3,949.51 ล้านบาท ลดลงจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 197.56 ล้านบาท หรือลดลง 4.76% โดยมีรายการสำคัญหลัก ดังนี้

##### หนี้สินหมุนเวียน ประกอบด้วย

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 50.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 55.17 ล้านบาท หรือลดลง 52.42%
- ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 804.81 ล้านบาท ลดลงจำนวน 301.23 ล้านบาท หรือลดลง 27.24%
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 605.95 ล้านบาท ลดลงจำนวน 83.63 ล้านบาท หรือลดลง 12.13%
- เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น จำนวน 596.13 ล้านบาท ลดลงจำนวน 14.64 ล้านบาท หรือลดลง 2.40%
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 5.54 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.12 ล้านบาท หรือลดลง 16.76%
- หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 1.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 70.20 ล้านบาท หรือลดลง 98.54% เนื่องจากเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2568 ได้ชำระคืนเงินมัดจำค่าหุ้นจำนวน 70.00 ล้านบาท ให้กับบริษัท พรินซ์เพิล เฮลท์แคร์ จำกัด

#### หนี้สินไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 317.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 42.34 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 15.38%
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจำนวน 392.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 281.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 254.49%

#### **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 1,732.14 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีจำนวน 1,929.01 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 196.87 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.21 จากผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดทั้งจำนวน

#### **ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต**

บริษัทมีนโยบายชะลอการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามในการลงทุนในการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทคาดว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต ได้แก่

- ต้นทุนดอกเบี้ยเนื่องจากการพัฒนาโครงการบริษัทจะขอวงเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการพัฒนาโครงการ
- ปัจจัยด้านความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงซึ่งไม่สอดคล้องกับโครงการที่กำลังพัฒนาที่มากขึ้นโดยเฉพาะราคาบ้านและคอนโด ที่ต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งในพื้นที่ในเขตเมืองใหญ่ๆ บ้านจะมีราคาสูงมากกว่า 3 ล้านบาท จึงทำให้ประชากรกลุ่มที่มีรายได้น้อยกว่า 30,000 บาท เข้าถึงการซื้อบ้านและคอนโดได้ยากมากยิ่งขึ้น รวมถึงหนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น การปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารเพิ่มสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยอสังหาริมทรัพย์ที่สูงในปัจจุบัน จึงทำให้เป็นอีกปัจจัยในการที่จะเลือกซื้อบ้านและคอนโด โดยการหันมาเช่าอาศัยแทนเนื่องจากไม่พร้อมทางการเงิน ดังนั้นทางบริษัทจึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการขายโดยการส่งเสริมด้านโปรโมชั่น ส่วนลดและของแถม รวมถึงภาครัฐยังมีมาตรการช่วยกระตุ้นในภาคอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เหลือ 0.01% สำหรับบ้านและคอนโดที่ราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ลดค่าจดจำนอง ฯลฯ เพื่อจูงใจให้ลูกค้าเกิดความต้องการในการตัดสินใจในการซื้อมากที่สุด
- ปัจจัยที่มีผลกระทบโดยตรงหลักๆ จะเป็นเรื่องราคาที่ดินโดยเฉพาะที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่ติดกับแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อกันหลายสาย ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุด อีกทั้งยังมีการขยายโครงการระบบถนนทางหลวง ขยายเส้นทางใหม่เพิ่มขึ้น รวมถึงระบบขนส่งมวลชนที่สามารถเดินทางได้สะดวกมากขึ้น แต่ทว่าพื้นที่เขตชานเมืองราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก จึงเหมาะสำหรับการพัฒนาโครงการแนวราบซึ่งเป็นทางเลือกให้กับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในราคาไม่สูงมากนัก จากปัจจัยดังกล่าวทางบริษัทจึงได้ตระหนักถึงเรื่องต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นสำคัญโดยในการพัฒนาโครงการจะต้องมีการศึกษาข้อมูลโดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ สภาพแวดล้อม การคมนาคมที่สะดวกสบายในการเดินทาง โดยคำนึงถึงงบประมาณที่คุ้มค่าที่สุดเพื่อพัฒนาโครงการได้อย่างมีคุณภาพ

#### **การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนที่สำคัญในปี 2568**

บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและการมีส่วนร่วมและเติบโตไปพร้อมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการ มีจรรยาบรรณธุรกิจและการปฏิบัติตามกฎหมาย จะเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่องค์กรได้ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย ได้มีการสนับสนุนกิจกรรมด้านความยั่งยืนต่างๆ ดังนี้

- เพื่อสร้างความตระหนักถึงการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน บริษัทได้มีนโยบายในการคัดแยกขยะ เพื่อส่งเสริมให้มีการคัดแยกขยะก่อนทิ้งลงถัง ทำให้มีความรู้ในการกำจัดขยะได้ถูกวิธีและเหมาะสมในขยะแต่ละประเภท การคัดแยกขยะสามารถเพิ่มการนำกลับมารีไซเคิลลดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
- กิจกรรมให้ความรู้ในกลุ่มผู้ป่วยโรคเรื้อรัง, รับวัคซีนไข้หวัดใหญ่ และ โครงการอบรมการป้องกันยาเสพติดในชุมชน ภายใต้โครงการของโรงพยาบาลราชสิมา ฮอสพิทอล
- กิจกรรมโครงการให้ความรู้ปฐมพยาบาลเบื้องต้น ณ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลล้านนา ภายใต้โครงการของโรงพยาบาลพิษณุโลก ฮอสพิทอล

ทั้งนี้ บริษัทเชื่อมั่นและมุ่งมั่นในศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมศักยภาพในการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยมีเป้าหมายที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนามโดย -

(นายสวัจักร โลจายะ)

กรรมการผู้อำนวยการ