

ที่ ever/list 014/2568

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาสที่ 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานจากงบการเงินรวมของบริษัท ไตรมาส 3/2568 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ภาพรวมอุตสาหกรรมธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ในช่วงไตรมาส 3/2568 ผลประกอบการของบริษัทยังคงชะลอตัวจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งความไม่แน่นอนทางการเมือง มาตรการขึ้นภาษีนำเข้าสินค้าของสหรัฐอเมริกา ภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และ ธนาคารระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งเห็นได้จากกลุ่มที่มีรายได้ประจำผ่านการอนุมัติสินเชื่อลดลง อีกทั้งอุปทานเหลือขายยังคงสะสมค่อนข้างมาก จึงส่งผลให้กำลังซื้อกลุ่มลูกค้าระดับปานกลาง-ล่างจะฟื้นตัวได้ช้า อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์ต่างๆที่ผ่านมา บริษัทได้รับตัวรับมือกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงเพื่อช่วยลดความเสี่ยงด้านการลงทุน โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการแนวราบที่มีอยู่เพื่อตอบโจทย์ต่อความต้องการของผู้พักอาศัยมากขึ้น เพื่อสามารถดึงดูดลูกค้าใหม่ๆได้

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

2) ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่ดำเนินการตามจำนวนยูนิตและยอดขายในปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ที่รับรู้รายได้จากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์จำนวน 237.40 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนลดลง จำนวน 125.06 ล้านบาท หรือลดลง 34.50% ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ	โครงการแนวสูงและแนวราบ	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ทั้งหมด	ยอดขาย			%
				ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 3/2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
1	โครงการมายิลล่า บางนา	272	752.81	-	-	-	0.00%
2	โครงการรอยัล บีท	66	180.88	-	-	-	0.00%
3	โครงการมายริสอร์ท บางกอก	92	672.68	-	-	-	0.00%
4	โครงการเดอะโพลีแทน รีฟ	2,359	6,885.37	38.29	66.79	(28.50)	(42.67%)
5	โครงการเดอะโพลีแทน บีท	590	2,036.56	27.76	20.72	7.04	33.98%
6	โครงการเดอะโพลีแทน อควา	2,745	6,858.30	44.19	78.79	(34.60)	(43.91%)
7	โครงการมายริสอร์ท แอท ริเวอร์	43	719.37	0.00	13.87	(13.87)	(100.00%)
8	โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร A, B, C)	211	1,278.95	10.21	4.82	5.39	111.83%
9	โครงการมายริสอร์ท หัวหิน (อาคาร D, E, F)	197	1,324.05	8.98	0.00	8.98	100.00%
10	โครงการ ซิลเวอร์เลค วินด์	177	1,821.97	6.73	94.61	(87.88)	(92.89%)
11	โครงการ เอเวอร์ซิตี สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส1)	94	421.51	6.65	3.55	3.10	87.32%

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ	โครงการแนวสูงและแนวราบ	จำนวน ยูนิต	มูลค่า โครงการ ทั้งหมด	ยอดขาย			%
				ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 3/2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
12	โครงการ เอเวอร์ริตี้ สุขสวัสดิ์ 30 - พุทธบูชา (เฟส2)	43	217.58	7.78	0.00	7.78	100.00%
13	โครงการ เอเวอร์ริตี้ ศรีนครินทร์-หนามแดง	249	1,015.46	42.17	26.68	15.49	58.06%
14	โครงการ เอเวอร์ริตี้ รามอินทรา-วงแหวนจตุโชติ	172	793.16	8.56	0.00	8.56	100.00%
15	โครงการ เอเวอร์ริตี้ ริเวอร์ต้า สุขสวัสดิ์ 30 - ราษฎร์บูรณะ	99	475.53	13.03	39.71	(26.68)	(67.19%)
16	โครงการ เอวาริส-ราชพฤกษ์ตัดใหม่	128	667.45	23.05	12.92	10.13	78.41%
	รวมยอดขายโครงการแนวสูงและแนวราบ	7,537	26,122	237.40	362.46	(125.06)	(34.50%)

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือนเท่ากับ 560.02 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ ในปี 2568 จำนวน 102.55 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีขาดทุนสุทธิจำนวน 53.54 ล้านบาท บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 156.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 291.54 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบการเงินรวม					
	ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 3/2567		เปลี่ยนแปลง	
	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อ รายได้รวม	จำนวน (ล้านบาท)	% ต่อ รายได้รวม	จำนวน (ล้านบาท)	% เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขายหรือการให้บริการ	356.76	63.70%	362.46	99.69%	(5.70)	-1.57%
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(303.84)	-54.26%	(277.42)	-76.30%	26.42	9.52%
กำไรขั้นต้น	52.92	9.45%	85.04	23.39%	(32.12)	-37.77%
รายได้อื่น	203.26	36.30%	1.13	0.31%	202.13	17,887.61%
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(34.18)	-6.10%	(36.16)	-9.95%	(1.98)	-5.48%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(64.58)	-11.53%	(47.58)	-13.09%	17.00	35.73%
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	157.42	28.11%	2.42	0.67%	155.00	6,404.96%
รายได้ทางการเงิน	0.02	0.00%	-	0.00%	0.02	100.00%
ต้นทุนทางการเงิน	(54.56)	-9.74%	(64.69)	-17.79%	(10.13)	-15.66%
กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขใหม่ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายที่ไม่ถือเป็น การตัดรายการ	1.11	0.20%	-	0.00%	1.11	100.00%
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	(0.25)	-0.04%	-	0.00%	0.25	100.00%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	103.74	18.52%	(62.27)	-17.13%	166.01	266.60%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(0.63)	-0.11%	(1.05)	-0.29%	0.42	40.00%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	103.11	18.41%	(50.72)	-13.95%	153.83	303.29%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	103.11	18.41%	(50.72)	-13.95%	153.83	303.29%
ขาดทุนหรือกำไร ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	102.55	18.31%	(53.54)	-14.73%	156.09	291.54%

2.1 รายได้จากการขายหรือการให้บริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายและการให้บริการรวม 356.76 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวม 362.46 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 5.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.57 โดยมีสาเหตุที่สำคัญดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน	ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 3/2567		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
รายได้จากการขาย - อสังหาริมทรัพย์	237.38	42.39%	362.46	99.69%	(125.08)	(34.51%)
รายได้จากการขาย - ธุรกิจโรงพยาบาล	119.38	21.32%	-	0.00%	119.38	100.00%
รวมรายได้จากการขาย	356.76	63.70%	362.46	99.69%	(5.70)	(1.57%)

1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- รายได้จากการขายอาคารชุดพักอาศัย บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม มีจำนวน 237.38 ล้านบาท ลดลงจำนวน 125.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.51 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงใน โครงการเดอะ โพลีเทน รีฟ, โครงการเดอะ โพลีเทน อควา, โครงการมายรีสอร์ท แอด ริเวอร์, โครงการซิลเวอร์เลค วิน และ โครงการ เอเวอร์ซิตี รีซอร์ต สุสวส์ดี 30 – ราษฎร์บูรณะ

2) กลุ่มโรงพยาบาล

- รายได้จากกลุ่มโรงพยาบาล มีจำนวน 119.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนรวม 119.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการจัดประเภทสินทรัพย์กลุ่มโรงพยาบาลเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ในปี 2567 จากการทำสัญญาขายหุ้นกลุ่มโรงพยาบาล จึงได้จัดประเภทเป็นสินทรัพย์เพื่อขาย แต่ต่อมาได้มีการยกเลิกสัญญาในปี 2568 จึงจัดประเภทสินทรัพย์กลุ่มโรงพยาบาลกลับมาเป็นรายได้ตามปกติ

2.2 รายได้อื่น

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 203.26 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 1.13 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นจำนวน 202.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17,887.61 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการขายที่ดินที่เป็นสินทรัพย์ของบริษัทออกไป

2.3 ต้นทุนขายและการให้บริการ

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและการให้บริการรวมจำนวน 303.84 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวม 277.42 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 26.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.52 เป็นการเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนของรายได้ที่เปลี่ยนแปลง ดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน	ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 3/2567		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนขายและการให้บริการ- อสังหาริมทรัพย์	207.23	37.00%	277.42	76.30%	(70.19)	(25.30%)
ต้นทุนขายและการให้บริการ- ธุรกิจโรงพยาบาล	96.61	17.25%	-	0.00%	96.61	100.00%
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	303.84	54.26%	277.42	76.30%	26.42	9.52%

1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 207.23 ล้านบาท ลดลงจำนวน 70.19 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.30 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเป็นผลมาจากรายได้ลดลง จึงทำให้มีต้นทุนการขายลดลงในทิศทางเดียวกันกับรายได้

2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ต้นทุนขายและการให้บริการ จำนวน 96.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 96.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการจัดประเภทสินทรัพย์กลุ่มโรงพยาบาลเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ด้วยเหตุผลที่ได้อธิบายในข้อ 2.1

2.4 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จะประกอบด้วย ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร

2.4.1 ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนในการจัดจำหน่าย แยกออกเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายรวม 34.18 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 36.16 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงจำนวน 1.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.48 มีสาเหตุหลักจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด, บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ที่ลดลงจากยอดขายที่ลดลง

2.4.2 ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร แยกออกเป็น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงพยาบาล โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 64.58 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวน 47.58 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 17.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.73 เป็นผลมาจากการจัดประเภทสินทรัพย์กลุ่มโรงพยาบาลที่ถือไว้เพื่อขาย ในปี 2567 เป็นผลให้มิได้มีการแสดงข้อมูลต้นทุนในกลุ่มธุรกิจโรงพยาบาล

สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน	ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 3/2567		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย - อสังหาริมทรัพย์	33.37	5.56%	36.16	9.95%	(2.79)	(7.72%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย - ธุรกิจโรงพยาบาล	0.81	0.14%	-	0.00%	0.81	100.00%
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	34.18	5.70%	36.16	9.95%	(1.98)	(5.48%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - อสังหาริมทรัพย์	46.23	8.26%	46.65	12.83%	(0.42)	(0.90%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ธุรกิจโรงพยาบาล	18.35	3.28%	0.93	0.26%	17.42	1,873.12%
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	64.58	11.53%	47.58	13.09%	17.00	35.73%
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	98.76	17.64%	83.74	23.03%	15.02	17.94%

2.5 ต้นทุนทางการเงิน

ในไตรมาส 3 ปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินรวม จำนวน 54.56 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2567 ที่มีจำนวนรวม 64.69 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจำนวน 10.13 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 15.66 ซึ่งเป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน ดังนี้

สำหรับรอบระยะเวลา 3 เดือน	ไตรมาส 3/2568		ไตรมาส 3/2567		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	%เปลี่ยนแปลง
ต้นทุนทางการเงิน - อสังหาริมทรัพย์	54.23	9.68%	64.69	17.79%	(10.46)	(16.17%)
ต้นทุนทางการเงิน - ธุรกิจโรงพยาบาล	0.33	0.06%	-	0.00%	0.33	100.00%
รวมต้นทุนทางการเงิน	54.56	9.74%	64.69	17.79%	(10.13)	(15.66%)

1) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 54.23 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.46 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.17 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับสถาบันการเงิน

2) กลุ่มโรงพยาบาล

- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 0.33 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 0.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.00 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เป็นผลมาจากการจัดประเภทสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ด้วยเหตุผลที่ได้อธิบายในข้อ 2.1

2.6 ข้อพิพาท

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 ได้รับหมายศาลโดยผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทและบริษัทย่อยต่อศาลแพ่ง เพื่อเรียกร้องให้บริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวชำระหนี้เงินประกันผลงานที่ค้างชำระสำหรับการก่อสร้างพร้อมดอกเบี้ยนอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินประกันผลงานนับจากวันที่ฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นโดยทางเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งได้เรียกร้องค่าเสียหายรวมจำนวนประมาณ 34 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อย ได้รวบรวมพยานหลักฐานต่างๆ และได้จัดทำคำให้การปฏิเสธของบริษัทต่อโจทก์ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งโดยบริษัทและบริษัทย่อยชี้แจงว่า ได้ชำระค่าจ้างตามงานที่จ้างให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งครบหมดแล้ว ตามหนังสือแจ้งจากทาง ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฉบับลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 โดยมียอดรวมจำนวนประมาณ 25 ล้านบาท โดยมีข้อเสนอกจาก

ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่ง หากบริษัทและบริษัทย่อยชำระคืนหนี้ จำนวน 10 ล้านบาท ภายใน 24 พฤษภาคม 2567 ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งยินดีลดหนี้ให้จำนวน 15 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยก็ได้ปฏิบัติตามคำเสนอดังกล่าว และได้ชำระเงินจำนวน 10 ล้านบาท ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ตามกำหนดเวลาที่ได้เสนอครบทุกประการ และ ผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งได้ออกใบเสร็จรับเงินและใบลดหนี้ให้กับบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว ดังนั้นจึงถือว่าได้ชำระครบถ้วนแล้ว และไม่มีภาระผูกพันที่ต้องชำระเงินดังกล่าว

โดยปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาคำให้การของบริษัทและบริษัทย่อยต่อคำฟ้องดังกล่าวจากศาลแพ่ง และทางศาลแพ่งจะนัดสืบพยานของ บริษัทและบริษัทย่อยในเดือนธันวาคม 2568 และ เดือน มกราคม 2569 ตามลำดับ เพื่อดำเนินการต่อสู้คดีความตามกระบวนการยุติธรรมทางกฎหมายต่อไป

ในการนี้ บริษัทและบริษัทย่อย ยังคงประกอบธุรกิจต่อไป ในส่วนของคดีความจะเป็นเรื่องของกระบวนการยุติธรรมเพื่อพิสูจน์ข้อเท็จจริงตามที่บริษัทมีหนังสือให้คำให้การกับทางศาลแขวงพระโขนง ชำต้น ดังนั้น จึงไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจโดยปกติของบริษัทและบริษัทย่อย

3) งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	30-ก.ย.-68	31-ธ.ค.-67	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	%เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,774.49	5,127.37	(352.88)	(6.88%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	904.22	948.71	(44.49)	(4.69%)
รวมสินทรัพย์	5,678.71	6,076.08	(397.37)	(6.54%)
หนี้สินหมุนเวียน	3,007.25	3,679.78	(672.53)	(18.28%)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	836.21	467.29	368.92	78.95%
รวมหนี้สิน	3,843.46	4,147.07	(303.61)	(7.32%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,835.25	1,929.01	(93.76)	(4.86%)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,678.71	6,076.08	(397.37)	(6.54%)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	30-ก.ย.-68	31-ธ.ค.-67
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	38.03	33.81
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.09	2.15
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(1.15)	3.86
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(0.81)	(0.61)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีสินทรัพย์ รวมจำนวน 5,678.71 ล้านบาท ลดลงจากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 397.37 ล้านบาท หรือลดลง 6.54% โดยมีรายการสำคัญหลัก ดังนี้

สินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วย

- ต้นทุนพัฒนาโครงการ จำนวน 4,362.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 602.42 ล้านบาท หรือลดลง 12.13% เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าไปเป็นต้นทุนขายในโครงการแนวสูงและแนวราบ
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 50.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 42.84%
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวน 108.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 8.76%

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 7.84 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.74 ล้านบาท หรือลดลง 18.13%
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 768.47 ล้านบาท ลดลงจำนวน 65.09 ล้านบาท หรือลดลง 7.81%
- สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 32.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 15.77 ล้านบาท หรือลดลง 32.88%

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 3,843.46 ล้านบาท ลดลงจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 303.61 ล้านบาท หรือลดลง 7.32% โดยมีรายการสำคัญหลัก ดังนี้

หนี้สินหมุนเวียน ประกอบด้วย

- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 49.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 56.25 ล้านบาท หรือลดลง 53.44%
- ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 762.27 ล้านบาท ลดลงจำนวน 343.78 ล้านบาท หรือลดลง 31.08%
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 402.71 ล้านบาท ลดลงจำนวน 286.87 ล้านบาท หรือลดลง 41.60%
- เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น จำนวน 843.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 233.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 38.15%
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่ายจำนวน 2.84 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.82 ล้านบาท หรือลดลง 57.36%
- หนี้สินหมุนเวียนอื่นจำนวน 1.11 ล้านบาท ลดลงจำนวน 70.13 ล้านบาท หรือลดลง 98.44% เนื่องจากเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2568 ได้ชำระคืนเงินมัดจำค่าหุ้นจำนวน 70.00 ล้านบาท ให้กับบริษัท พรินซ์เพิล เฮลท์แคร์ จำกัด

หนี้สินไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 293.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 17.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6.46% ทั้งนี้เนื่องจากตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 19 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่กล่าวถึงเรื่องบริษัทไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ตามจำนวนขั้นต่ำที่ระบุในสัญญาได้ จากรายละเอียดข้างต้น บริษัทขอเรียนให้ทราบว่า ที่ผ่านมาบริษัทได้มีการประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อขอผ่อนผันเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในไตรมาส 3/2568 และไตรมาสต่อไป โดยธนาคารอยู่ระหว่างพิจารณาดำเนินการ แต่การพิจารณายังไม่แล้วเสร็จ ซึ่งธนาคารแจ้งว่า รายการดังกล่าวไม่ถือเป็นรายการผิดนัดชำระหนี้ เป็นเพียงการปฏิบัติไม่ได้ตามเงื่อนไข Covenant ตามสัญญาที่ทำไว้กับสถาบันการเงิน จึงยังไม่ถือเป็นเหตุแห่งการผิดสัญญาแต่อย่างใด
- เงินกู้ยืมระยะยาวอื่นจำนวน 464.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 353.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 319.13%

ส่วนของผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,835.25 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีจำนวน 1,929.01 ล้านบาท โดยลดลงจำนวน 93.76 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.86 จากผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดทั้งจำนวน

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

บริษัทมีนโยบายชะลอการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามในการลงทุนในการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทคาดว่าปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต ได้แก่

- ต้นทุนดอกเบี้ยเนื่องจากการพัฒนาโครงการบริษัทจะของเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ เพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการพัฒนาโครงการ
- ปัจจัยด้านความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงซึ่งไม่สอดคล้องกับโครงการที่กำลังพัฒนาที่มากขึ้นโดยเฉพาะราคาบ้านและคอนโด ที่ต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งในพื้นที่ในเขตเมืองใหญ่ บ้านจะมีราคาสูงมากกว่า 3 ล้านบาท จึงทำให้ประชากรกลุ่มที่มีรายได้น้อยกว่า 30,000 บาท เข้าถึงการซื้อบ้านและคอนโดได้ยากมากยิ่งขึ้น รวมถึงหนี้สินครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้น การปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารเพิ่มสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยอีกทั้งค่าครองชีพที่สูงในปัจจุบัน จึงทำให้เป็นอีกปัจจัยในการที่จะเลือกซื้อบ้านและคอนโด โดยการหันมาเช่าอาศัยแทนเนื่องจากไม่พร้อมทางการเงิน ดังนั้นทางบริษัทจึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการขายโดยการส่งเสริมด้านโปรโมชั่น ส่วนลดและของแถม รวมถึงภาครัฐยังมีมาตรการช่วยกระตุ้นในภาคอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก 2% เหลือ 0.01% สำหรับบ้านและคอนโดที่ราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ลดค่าจดจำนอง ฯลฯ เพื่อจูงใจให้ลูกค้าเกิดความต้องการในการตัดสินใจในการซื้อมากที่สุด
- ปัจจัยที่มีผลกระทบโดยตรงหลักๆ จะเป็นเรื่องราคาที่ดินโดยเฉพาะที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่ติดกับแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อกันหลายสาย ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุด อีกทั้งยังมีการขยายโครงการระบบถนนทางหลวง ขยายเส้นทางใหม่ๆ เพิ่มขึ้น รวมถึงระบบขนส่งมวลชนที่สามารถเดินทางได้สะดวกมากขึ้น แต่ทว่าพื้นที่เขตชานเมืองราคาที่ดินยังไม่สูงมากนัก จึงเหมาะสำหรับการพัฒนาโครงการแนวราบซึ่งเป็นทางเลือกให้กับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในราคาไม่สูงมากนัก จากปัจจัยดังกล่าวทางบริษัทจึงได้ตระหนักถึงเรื่องต้นทุนในการพัฒนาโครงการเป็นสำคัญโดยในการพัฒนาโครงการจะต้องมีการศึกษาข้อมูลโดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพ สภาพแวดล้อม การคมนาคมที่สะดวกสบายในการเดินทาง โดยคำนึงถึงงบประมาณที่คุ้มค่าที่สุดเพื่อพัฒนาโครงการได้อย่างมีคุณภาพ

การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนที่สำคัญในปี 2568

บริษัทเชื่อมั่นว่าการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและการมีส่วนร่วมและเติบโตไปพร้อมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยการยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการ มีจรรยาบรรณธุรกิจและการปฏิบัติตามกฎหมาย จะเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้แก่องค์กรได้ ในปี 2568 บริษัทและบริษัทย่อย ได้มีการสนับสนุนกิจกรรมด้านความยั่งยืนต่างๆ ดังนี้

- เพื่อสร้างความตระหนักถึงการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน บริษัทได้มีนโยบายในการคัดแยกขยะ เพื่อส่งเสริมให้มีการคัดแยกขยะก่อนทิ้งลงถัง ทำให้มีความรู้ในการกำจัดขยะได้ถูกวิธีและเหมาะสมในขยะแต่ละประเภท การคัดแยกขยะสามารถเพิ่มการนำกลับมาใช้ีเซลล์ลดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
- โครงการกิจกรรม แวนตาดำบ้านสุข เพื่อผู้ป่วยต่อกระดูก สุขภาพและความอบอุ่น ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการมอบแสงแห่งความสุขบริจาคแวนกันแดด ภายใต้โครงการของโรงพยาบาลราชสิมา ฮอสพิทอล
- กิจกรรมร่วมสนับสนุนอาหาร-ขนม ให้แก่น้อง ๆ โรงเรียนบ้านจอลิเดอเหนือ อำเภอแม่สะเรียง จังหวัดแม่ฮ่องสอน ภายใต้โครงการของโรงพยาบาลเชียงใหม่ ฮอสพิทอล

ทั้งนี้ บริษัทเชื่อมั่นและมุ่งมั่นในศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อเสริมศักยภาพในการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยมีเป้าหมายที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนามโดย -

(นายสวิจักร์ ใจจายะ)

กรรมการผู้อำนวยการ