

ที่ ever/list 009/2566

วันที่ 12 พฤษภาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เรื่อง แจ้งการเข้าทำรายการจำหน่ายสินทรัพย์และการได้มาซึ่งการบริหารงาน กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (แก้ไขตามตัวหนังสือสีฟ้า)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “EVER”) ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า และการให้บริการเข้าบริหารงานให้กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซท จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์” และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์รายการทำรายการเกี่ยวข้องกันและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

วันที่เกิดรายการเป็นวันที่จะได้มีการชำระเงินค่าซื้อที่ดินให้แก่ผู้ขายครบถ้วนทั้งจำนวน และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อทั้งหมด

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

2.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ผู้ซื้อ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซท จำกัด (“SWG”)

ผู้ขาย บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“EVER” หรือ “บริษัท”)

ทั้งนี้ ผู้ซื้อผู้ขายมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องที่จะเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.2 การให้บริการเข้าบริหารงาน

ผู้ว่าจ้าง บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซท จำกัด (“SWG”)

ผู้รับจ้าง บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“EVER” หรือ “บริษัท”)

ทั้งนี้ ผู้ซื้อผู้ขายมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องที่จะเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

ผู้ขายมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันเข้าข่ายเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศของตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 โดย บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซท จำกัด โดยมีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท โดยมีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิจักร โฉมฉาย ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ดังนั้นการทำรายการดังกล่าว ถือว่าเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ ของทุนจดทะเบียน
1	บจ.นิว ฮาร์เบอร์วิลส์ ^{/1}	44,999,998	100.00
2	ผู้ถือหุ้นอื่นๆ จำนวน 2 ราย	2	น้อยกว่าร้อยละ 0.01
	รวม	45,000,000	100.00

หมายเหตุ : /1 นอกจากหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณจะเป็นกรรมการของบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัดแล้วยังเป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัท โดยมีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิตจักร์ โลจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)

รายชื่อกรรมการ

คณะกรรมการ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 มีจำนวน 1 ท่าน ได้แก่

1. หม่อมราชวงศ์หญิงศศิจุฑาภา วรวรรณ

อำนาจการลงนาม

กรรมการหนึ่งคนลงมือชื่อและประทับตราบริษัท

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ ประเภท และขนาดรายการ

3.1 EVER ตกลงที่จะขายที่ดินเปล่า จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 1-0-51.50 ไร่ (451.50 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ตำบลลำผักชี อำเภอนหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรรมสิทธิ์ของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของบริษัท โดยการขายสินทรัพย์บริษัทบางส่วนที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในอนาคต รวมมูลค่า 2,934,750 บาท (สองล้านเก้าแสนสามหมื่นสี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) (คิดเป็นราคาเฉลี่ย 6,500 บาท/ตารางวา) โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ระยะเวลา
คณะกรรมการ EVER มีมติอนุมัติให้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	12 พฤษภาคม 2566
EVER และผู้ซื้อ ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อ	ตามความพร้อมของบริษัท

ทั้งนี้ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด จำนวนประมาณ 137,933.25 บาท โดยที่ดินที่ทำการซื้อขายและส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อจะต้องปลอดภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ บริษัทจะได้รับเงินค่าทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน โดยมีรายละเอียดที่ดินที่จะส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อ ดังนี้

ลำดับ	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	พื้นที่รวม				ราคาขาย
			ไร่	งาน	วา	ตรว	
1	117147	484	1	0	27.5	427.50	2,778,750
2	117145	482	0	0	24	24.00	156,000
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			1	0	51.50	451.50	2,934,750

ประเภทและขนาดรายการ

ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในครั้งนี้ ถือเป็นการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์” มูลค่าของการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จำนวนเงิน 2.93 ล้านบาท โดยตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีอนุญาตแล้ว บริษัทมีสินทรัพย์รวมมูลค่า 7,192.85 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ารายการคิดเป็นร้อยละ 0.04 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งถือเป็นรายการขนาดเล็ก

(หน่วย : ล้านบาท)

หลักเกณฑ์	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้	= N.A.
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการขายทรัพย์สิน	= N.A.
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= $\frac{\text{จำนวนเงินที่ได้จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของ EVER}}$	= $\frac{2.93 \times 100}{7,192.85}$ = 0.04%
4. มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการขายทรัพย์สิน และไม่มีกรออกหุ้น	= N.A.
มูลค่ารายการประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ของรายการที่จำหน่ายไป (11 ธ.ค.2565 – 11 พ.ค.2566) - ไม่มี -		
มูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือน (11 ธ.ค.2565 – 11 พ.ค.2566)		
1. รายการได้รับการสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด		0.97%
2. รายการได้รับการสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของ บริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด		0.46%

ขนาดรายการที่คำนวณได้สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 0.04 โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เมื่อรวมกับรายการประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ของรายการที่จำหน่ายไป (11 ธ.ค.2565 – 11 พ.ค.2566) ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับ 0.04 การเข้าทำรายการครั้งนี้จัดเป็นรายการที่จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งถือเป็นรายการขนาดเล็ก

นอกจากนี้การทำการขายที่จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ถือเป็นรายการบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้องดังกล่าว โดยใช้งบรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของ NTA ของบริษัท และเมื่อรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการ 1.55 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทมีหน้าที่จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากคณะกรรมการบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์รายการทำการขายที่เกี่ยวข้องกันและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

3.2 การให้บริการเข้าบริหารงาน

ภายหลังการเข้าทำการขายที่จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่ดินเปล่าให้แก่ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด แล้ว บริษัทจะเข้าทำรายการ ให้กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา โดยมูลค่าโครงการประมาณ 370,000,000 บาท โดยค่าบริการงานคำนวณจากมูลค่าในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะ

ขายที่ดินแปลงย่อย(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คิดมูลค่าบริหารโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 18,500,000 บาท รายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การให้บริการเช่าบริหารงาน ดังกล่าว ถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่า 18.50 ล้านบาท โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 0.78 ของ NTA ของบริษัทเมื่อรวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาจะมีขนาดรายการ 2.33 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทแต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทมีหน้าที่จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากคณะกรรมการบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน พ.จ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์รายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546

4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปและได้มา

บริษัทจะทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่ดินเปล่าให้แก่ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน พ.จ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และบริษัทจะทำการได้มาซึ่งการบริหารงาน ให้กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ พ.จ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.1 รายละเอียดสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

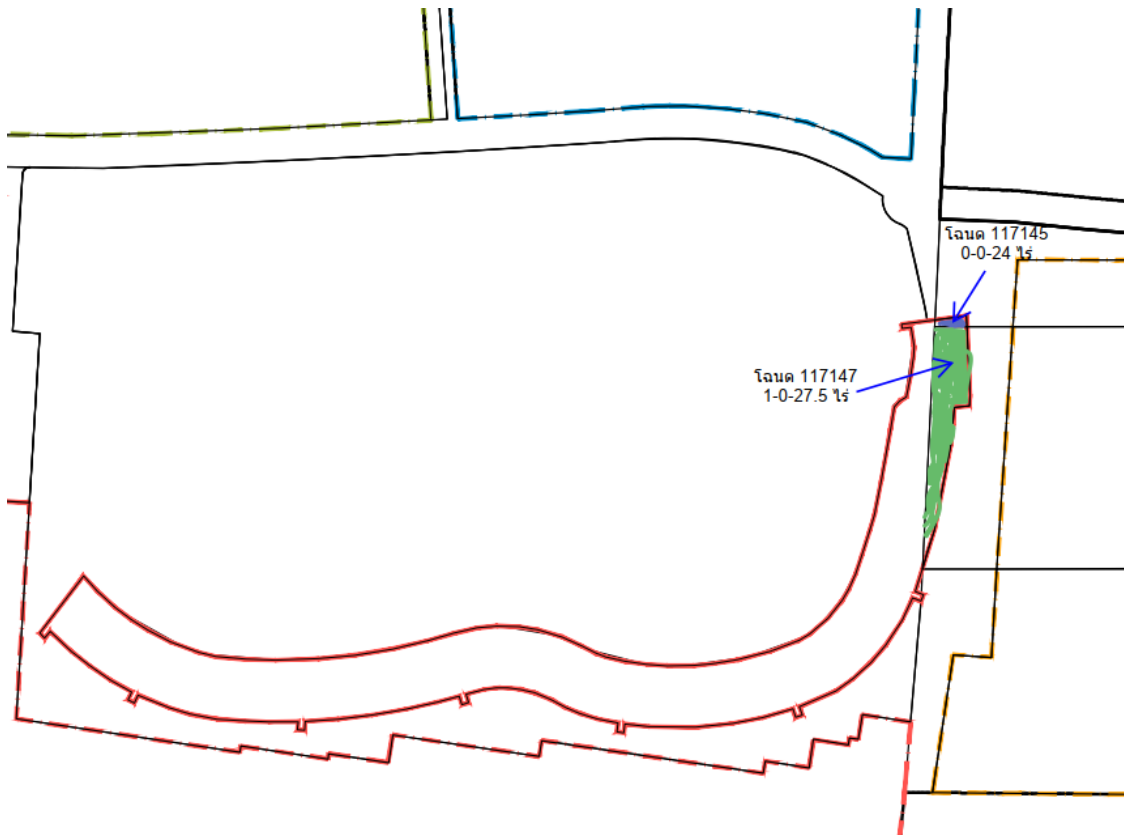
ลำดับ	เลขที่ โฉนด	เลข ที่ดิน	พื้นที่รวม				ที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์
			ไร่	งาน	วา	ตรว.		
1	117147	484	1	0	27.5	427.50	ตำบลลำผักชี อำเภอนหนองจอก กทม.	บมจ.เอเวอร์แลนด์
2	117145	482	0	0	24	24.00	ตำบลลำผักชี อำเภอนหนองจอก กทม.	บมจ.เอเวอร์แลนด์
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			1	0	51.50	451.50		

ราคาประเมิน

พิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) และ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคา บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น(1999) จำกัด ราคาที่ดินในราคาที่ดินในราคาประเมินมูลค่าตลาดโดยแบ่งออกเป็นกรณีจดทะเบียนซื้อขายหรือโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ตารางวละ 6,500 บาท และกรณีที่ยังไม่จดทะเบียนซื้อขายหรือโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ตารางวละ 3,250 บาท(ราคาประเมินราชการเฉลี่ยตารางวละ 1,300 บาท) เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565 มูลค่าที่ดิน เฉพาะส่วนที่ซื้อขายมีมูลค่า 2,934,750 บาท และเมื่อเทียบกับมูลค่าราคาตลาดแล้ว เป็นมูลค่าราคาที่สามารถยอมรับได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ในระหว่างจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด และ บริษัท เอียร์ แอฟโฟรซัล จำกัด ดำเนินการประเมินราคาเฉพาะแปลงที่เข้าซื้อในครั้งนี้ โดยเบื้องต้นราคาประเมินที่ได้รับแจ้งจากผู้ประเมินอยู่ในระดับใกล้เคียงกับราคาที่จะขายในครั้งนี้ ทั้งนี้หากราคาประเมินล่าสุดที่จะได้จากผู้ประเมินราคามีมูลค่าต่ำกว่าราคาซื้อขายที่กำหนดอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจะได้มีการเจรจาและทบทวนราคาซื้อขายที่ดินอีกครั้ง

ผังที่ดิน



4.2 การให้บริการเข้าบริหารงาน

ประเภท	:	สัญญาจ้างบริหารการขาย, การตลาดและการบริหารโครงการ
อัตราค่าบริการ	:	อัตราค่าบริการ 5% ของมูลค่าขายโครงการ 33 Residence (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
การชำระค่าบริการ	:	ชำระภายใน 14 วันทำการหรือตามที่ผู้รับจ้างทำการเรียกเก็บเงินจากผู้ว่าจ้างเป็นใบแจ้งหนี้ค่าบริการการขาย, การตลาดและการบริหารโครงการ
ระยะเวลาในสัญญา	:	4 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีชำระเงิน และเงื่อนไขสำคัญอื่นๆ ตามตกลงกัน

5.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

- มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในการทำการขาย มูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,934,750 บาท โดยบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด จะใช้วิธีชำระเป็นเงินสด
- บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด (“ผู้ซื้อ”) จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด จำนวนประมาณ 137,933.25 บาท โดยที่ดินที่ทำการซื้อขายและส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อจะต้องปลอดภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ บริษัทจะได้รับเงินค่าทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

5.2 การให้บริการเข้าบริหารงาน

บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เป็นระยะเวลา 4 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา กับ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) โดยมูลค่าโครงการที่ทางบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด จะให้ทางบริษัทบริหารงานให้ คิดมูลค่าประมาณ 370,000,000 บาท โดยค่าบริหารงานจะคำนวณจากมูลค่าในการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินแปลงย่อย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คิดมูลค่าบริหารโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 18,500,000 บาท

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปและได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป เป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,934,750 บาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

7.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เป็นการเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย พิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) และ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคา บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น(1999) จำกัด ราคาที่ดินในราคาที่ดินในราคาประเมินมูลค่าตลาดโดยแบ่งออกเป็นกรณีจดทะเบียนซื้อขายเรื่องทางเข้าออกเรียบร้อยแล้ว ตารางวาระ 6,500 บาท และกรณีที่ยังไม่จดทะเบียนซื้อขายเรื่องทางเข้าออก ตารางวาระ 3,250 บาท(ราคาประเมินราชการเฉลี่ยตารางวาระ 1,300 บาท) เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565 มูลค่าที่ดิน เฉพาะส่วนที่ซื้อขายมีมูลค่า 2,934,750 บาท และเมื่อเทียบกับมูลค่าราคาตลาดแล้ว เป็นมูลค่าราคาที่สามารถยอมรับได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ในระหว่างจ้างผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ที.เอ.มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด และ บริษัท เอียร์ แอฟโฟรซัด จำกัด ดำเนินการประเมินราคาเฉพาะแปลงที่เข้าซื้อในครั้งนี้ โดยเบื้องต้นราคาประเมินที่ได้รับแจ้งจากผู้ประเมินอยู่ในระดับใกล้เคียงกับราคาที่เข้าซื้อในครั้งนี้ ทั้งนี้หากราคาประเมินล่าสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคามีมูลค่าต่ำกว่าราคาซื้อขายที่กำหนดอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจะได้มีการเจรจาและทบทวนราคาซื้อขายที่ดินอีกครั้ง

7.2 การให้บริการเข้าบริหารงาน

ทางบริษัทพิจารณาอัตราค่าจ้างบริการในการบริหารการตลาด, การขายและการบริหารโครงการ ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินแปลงย่อย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ขอบเขตงานที่บริษัทจะต้องรับผิดชอบดำเนินการจะครอบคลุมในเรื่องหลักๆ ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดแผนการขาย (Sale Strategies) และดำเนินการขาย รวมถึงการติดตามผลและการประเมินผลการขาย
2. กำหนดกลยุทธ์การตลาด ที่มีความสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
3. จัดทำแผนการตลาด และจัดทำงบประมาณด้านการตลาด และดูแลและบริหารแผนกลยุทธ์ และควบคุมการใช้งบประมาณด้านการตลาด เพื่อให้บรรลุผลตามแผนงานการตลาด
4. จัดทำรายละเอียดแผนพัฒนาโครงการ (Master Schedule) งบประมาณและ Cash Flow โครงการเพื่อเป็นแนวทางในการควบคุมและประสานการทำงานของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
5. ให้คำปรึกษาและดำเนินการติดต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

- ช่วยลดจำนวนทรัพย์สินที่ยังไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปัจจุบัน
- มีสภาพคล่องทางการเงินมากขึ้น เพื่อนำมาใช้เป็นทุนหมุนเวียนการพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน

9. แผนการใช้เงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์และการได้มา

- นำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

10. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน/ลักษณะส่วนได้เสีย

บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด โดยมีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ ซึ่งเป็นกรรมการบริษัท โดยมีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิจักร์ โลจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ดังนั้นการทำรายการดังกล่าว ถือว่าเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

11. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ดำเนินการให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ให้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในที่ประชุมในวาระพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันนี้

12. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการซึ่งมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการกระทำที่สมเหตุสมผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะเอื้อประโยชน์ต่อบริษัท โดยช่วยขยายความความสามารถในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้แหล่งใหม่ในอนาคตให้แก่บริษัท

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

14. ข้อพิจารณาเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินธุรกิจภายหลังการให้บริการเข้าบริหารงานให้กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด และมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ตามที่บริษัทได้พิจารณาเกี่ยวกับการให้บริการบริหารงานให้กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินแบบซื้อมาขายไป แต่ในส่วนของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ การพัฒนาคอนโด บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ ดังนั้นจะเห็นได้ว่าทั้ง SWG และ EVER ดำเนินธุรกิจที่ต่างกันอย่างเห็นได้ชัด บริษัทจึงได้เพิ่มช่องทางการสร้างรายได้ให้แก่บริษัท ซึ่งบริษัทมีกลยุทธ์ที่จะสามารถสร้างความเติบโตในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เกิดผลตอบแทนที่น่าพึงพอใจให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นได้ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

ทั้งนี้หากพิจารณาในด้านการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้านธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของทาง SWG และ EVER บริษัทมีการดำเนินธุรกิจที่ไม่มีการทับซ้อนกันทางธุรกิจ ซึ่งบริษัทมีการบริหารงานที่มีความโปร่งใส และมีการตรวจสอบที่ชัดเจน เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ตลอดจนเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ โดยภายใต้แผนการดำเนินงานของบริษัทจะมีการตรวจสอบ เพื่อดูแลและบริหารกิจการของบริษัท โดยพิจารณาประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสำคัญ ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งในการตัดสินใจในที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากรณีดังกล่าวได้ และการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าว กรรมการอิสระทุกท่านของบริษัทต้องเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม และความสมเหตุสมผลในการดำเนินธุรกิจ

นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดเผยมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่บริษัทได้กำหนดดังกล่าวขึ้นในแบบ 56-1 One Report โดยบริษัทเห็นว่า มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่บริษัทกำหนดขึ้นนั้น มีความโปร่งใส เพียงพอและเหมาะสมต่อการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสวัจักร โลจายะ)

ประธานกรรมการ