

ที่ ever/list 004/2567

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง แจ้งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และยกเลิกการให้บริการเข้าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารการขาย, การตลาดและการบริหารโครงการ ให้กับโครงการ 33 Residence (ภายใต้ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “EVER”) ในการประชุมครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ให้กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด และยกเลิกการให้บริการเข้าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารการขาย, การตลาดและการบริหารโครงการ ให้กับโครงการ 33 Residence (ภายใต้ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 รวมถึงว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์” และเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์รายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

➤ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า กับบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทเข้าทำรายการได้ซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 14-1-114.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ตำบลลำผักชี อำเภอหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรรมสิทธิ์ของ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว รวมราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบล้านแปดแสนสามหมื่นสามพันสามเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) และทางบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการโอนกรรมสิทธิ์รวม 7,196,036.05 บาท (เจ็ดล้านหนึ่งแสนเก้าหมื่นหกพันสามสิบบาทห้าสตางค์) รวมจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 171,029,786.05 บาท (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านสองหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยแปดสิบบาทห้าสตางค์) ดังนั้นรายการดังกล่าวถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

วันที่เกิดรายการเป็นวันที่จะได้มีการชำระเงินค่าซื้อที่ดินให้แก่ผู้ขายครบถ้วนทั้งจำนวน และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อทั้งหมด

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวกับบริษัท

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

ผู้ขายชื่อ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด (“SWG”)

ทั้งนี้ ผู้ซื้อและผู้ขายมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องที่จะเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

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

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละของทุนจดทะเบียน
1	บจ.นิว ฮาร์เบอร์วิลิส์ 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 จำกัดแล้วยังเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัท โดยมีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของ นายสวิจักร์ โฉมฉาย ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)

รายชื่อกรรมการ

คณะกรรมการ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 มีจำนวน 1 ท่าน ได้แก่

รายชื่อ	อำนาจการลงนาม
หม่อมราชวงศ์หญิงศศิจุฑาภา วรวรรณ	กรรมการหนึ่งคนลงมือชื่อและประทับตราบริษัท

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ ประเภท และขนาดรายการ

EVER ตกลงที่จะซื้อที่ดินเปล่า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 14-1-114.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ตำบลลำผักชี อำเภอนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรรมสิทธิ์ของ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว รวมราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบล้านสามพันสามหมื่นสามพันสามเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) (คิดเป็นราคา 6,500 – 30,000 บาท/ตารางวา) โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ระยะเวลา
คณะกรรมการ EVER มีมติอนุมัติให้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	22 กุมภาพันธ์ 2567
EVER และผู้จะขาย ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อ	ตามความพร้อมของบริษัท

ทั้งนี้ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด จำนวนประมาณ 7.20 ล้านบาท โดยที่ดินที่ทำการซื้อขายและส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อจะต้องปลอดภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ บริษัทจะได้รับเงินค่าทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน โดยมีรายละเอียดที่ดินที่จะส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อ ดังนี้

ลำดับ	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	พื้นที่รวม			เนื้อที่รวม	ราคาขายต่อตร.ว. (บาท)	ราคาขาย (ล้านบาท)	ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	รวมราคาขายและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)
			ไร่	งาน	วา					
1	114831	479	13	1	63.30	5,363.30	30,000	160.90	7.06	167.96
2	117145	482	0	0	24.00	24.00	6,500	0.16	0.01	0.16
3	117147	484	1	0	27.50	427.50	6,500	2.78	0.13	2.91
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			14	1	114.80	5,814.80		163.83	7.20	171.03

หมายเหตุ : ที่ดินลำดับที่ 2 และ 3 เนื่องจากเป็นที่ดินที่ทางบริษัทได้มีการขายให้กับทางบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เพื่อนำไปทำเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ตามที่มีมติไปเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ดังนั้นทางบริษัทจึงได้เจรจาขอซื้อคืนในราคาเดิม ตารางวาละ 6,500

ประเภทและขนาดรายการ

ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งที่ดินในครั้งนี้ ถือเป็นกรจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 รวมเรียกว่า “ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์” มูลค่าของการได้มาซึ่งสินทรัพย์จำนวนเงิน 171.03 ล้านบาท โดยตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีอนุญาตแล้ว บริษัทมี NTA มูลค่า 2,117.32 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ารายการคิดเป็นร้อยละ 8.08 ของ NTA

(หน่วย : ล้านบาท)

หลักเกณฑ์	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้	= N.A.
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการขายทรัพย์สิน	= N.A.
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= $\frac{\text{จำนวนเงินที่ได้จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของ EVER}}$	= $\frac{171.03 \times 100}{2,117.32}$ = 8.08%
4. มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการขายทรัพย์สินและไม่มีการออกหุ้น	= N.A.
มูลค่ารายการประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ของรายการที่จำหน่ายไป (22 ต.ค..2566 – 22 ก.พ.2567) – ไม่มี -		
มูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือน (22 ต.ค.2566 – 22 ก.พ.2567)		
1. การให้ความสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เมื่อวันที่ 19 ธ.ค.2566		1.77%

ขนาดรายการที่คำนวณได้สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 8.08 โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เมื่อรวมกับรายการประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน (22 ต.ค.2566 – 22 ก.พ.2567) ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับ 9.84 การเข้าทำรายการครั้งนี้จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทที่ 1 (รายการธุรกิจปกติ) ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่มีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย (NTA) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์รายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติหลักการโดยกำหนดกรอบให้ฝ่ายจัดการดำเนินการ ดังนั้นจึงไม่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์

4 รายละเอียดสินทรัพย์ที่จะได้มา

บริษัททำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินเปล่าตั้งอยู่ที่ ตำบลลำผักชี อำเภอนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรมสิทธิของ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	พื้นที่รวม			เนื้อที่รวม	ราคาขายต่อตร.ว. (บาท)	ราคาขาย (ล้านบาท)	ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	รวมราคาขายและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)
			ไร่	งาน	วา					
1	114831	479	13	1	63.30	5,363.30	25,000	160.90	7.06	167.96
2	117145	482	0	0	24.00	24.00	6,500	0.16	0.01	0.16
3	117147	484	1	0	27.50	427.50	6,500	2.78	0.13	2.91
รวมเนื้อที่ทั้งหมด			14	1	114.80	5,814.80		163.83	7.20	171.03

หมายเหตุ : ที่ดินลำดับที่ 2 และ 3 เนื่องจากเป็นที่ดินที่ทางบริษัทได้มีการขายให้กับทางบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เพื่อนำไปทำเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ตามที่มีมติไปเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ดังนั้นทางบริษัทจึงได้เจรจาซื้อคืนในราคาเดิม ตารางวาละ 6,500 บาท

โดยปัจจุบันที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างขออนุญาตจัดสรรโดย SWG และอยู่ระหว่างรอคณะกรรมการจัดสรรพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรร คาดว่าน่าจะได้ภายในเดือน มีนาคม 2567 ทั้งนี้หากทางคณะกรรมการจัดสรรได้พิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรให้กับทาง SWG แล้ว ทาง SWG จะดำเนินการเรื่องโอนใบอนุญาตจัดสรรให้กับทางบริษัทอีกครั้ง หลังจากที่ SWG มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวข้างต้นให้กับบริษัท

ผังที่ดิน



5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีชำระเงิน และเงื่อนไขสำคัญอื่นๆ ตามตกลงกัน

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) จะชำระค่าที่ดินจำนวน 163.83 ล้านบาท ให้กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด จะใช้วิธีชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค และ/หรือการโอนเงินตามวิธีและเงื่อนไขที่จะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด จำนวนประมาณ 7.20 ล้านบาท โดยที่ดินที่ทำการซื้อขายและส่งมอบให้แก่ผู้ซื้อจะต้องปลอดภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ดังนั้นทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน รวมมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งสิ้นประมาณ 171.03 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอยู่ในระหว่างการขออนุญาตจัดสรร ดังนั้น การชำระค่าซื้อที่ดิน จึงแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ลำดับ	รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
1	ก่อนได้รับใบอนุญาตจัดสรร (6,500 บาท/ตร.ว.)	37.80
2	ภายหลังได้รับใบอนุญาตจัดสรร	126.03
	รวม	163.83

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มา

ที่ดินเปล่าจำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 14-1-114.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ตำบลลำผักชี อำเภอหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เป็นการเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย พิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระ ได้แก่ โดยบริษัท ที.เอ มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) และ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) เพื่อประกอบการพิจารณา

รายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัทได้ว่าจ้างให้ บริษัท ที.เอ มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) เข้าประเมินทรัพย์สินโดยประเมินเป็น 2 แบบ คือ **แบบที่ 1** ประเมินมูลค่าตลาดที่ดินตามสภาพการพัฒนายุคปัจจุบัน ตารางวาละ 6,500 บาท และ **แบบที่ 2** ประมาณการมูลค่าที่ดินหลังจากมีการจัดสรรแล้วเสร็จ 100% ตารางวาละ 30,000 บาท เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 และในราคาที่ดินในราคาประเมินมูลค่าตลาด ราคาประเมินที่ดินโฉนดที่ดิน 117145 และ 117147 เนื่องจากเป็นที่ดินที่ทางบริษัทได้มีการขายให้กับทางบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เพื่อนำไปทำเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ตามที่มีมติไปเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ดังนั้นทางบริษัทจึงได้เจรจาขอซื้อคืนในราคาเดิม ตารางวาละ 6,500 บาท และราคาประเมินที่ดินโฉนดที่ดิน 114831 ตารางวาละ 30,000 บาท เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 มูลค่าที่ดิน เฉพาะส่วนที่ซื้อขายมีมูลค่า 163.83 ล้านบาท และเมื่อเทียบกับมูลค่าราคาตลาดแล้ว เป็นมูลค่าราคาที่สามารถทยอยรับได้ รายละเอียดดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 ราคาประเมินตลาดปัจจุบัน	บาท/ตร.ว.	ล้านบาท
114831	6,500	34.86
117145	6,500	0.16
117147	6,500	2.78
รวมทั้งหมด		37.80

กรณีที่ 2 ราคาประเมินตลาด กรณีซื้อเป็นที่ดินโครงการจัดสรรเรียบร้อยแล้ว	บาท/ตร.ว.	ล้านบาท
114831	30,000	160.90
117145	30,000	0.72
117147	30,000	12.83
รวมทั้งหมด		174.44

หมายเหตุ : โฉนดที่ดิน 117145 และ 117147 เนื่องจากเป็นที่ดินที่ทางบริษัทได้มีการขายให้กับทางบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เพื่อนำไปทำเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ตามที่มีมติไปเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ดังนั้นทางบริษัทจึงได้เจรจาขอซื้อคืนในราคาเดิม ตารางวาละ 6,500 บาท

8. กำไร/ขาดทุนหลังภาษีของสินทรัพย์ที่เข้าซื้อ

ภายหลังการเข้าทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าว EVER จะดำเนินการพัฒนาโครงการ โดยปัจจุบันอยู่ในระหว่างการวางแผนงานในส่วนต่างๆที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการขออนุญาตกับส่วนงานที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้คาดว่าจะสามารถกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการได้แล้วเสร็จภายในไตรมาส 2/2567 โดยที่ฝ่ายบริหารคาดว่าจะสามารถนำเสนอแผนงานที่ชัดเจนต่อคณะกรรมการภายใน ไตรมาส 3/2567 และหากดำเนินโครงการแล้วเสร็จ EVER จะสามารถรับรู้รายได้และกำไรจากการขายโครงการ

9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

- เพื่อการขยายการดำเนินธุรกิจ
การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่การคมนาคมสะดวกและแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ธนาคาร โรงเรียน ร้านค้า ร้านอาหาร สถานีบริการน้ำมัน และสถานที่ราชการ บริษัทจึงคาดว่าด้วยปัจจัยดังกล่าว จะเอื้อประโยชน์ให้การพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าวประสบความสำเร็จได้นอกจากนั้นแล้ว ยังเป็นการเพิ่มฐานลูกค้าให้มีจำนวนที่กว้างขึ้นไปจากเดิมอีกด้วย
- เพื่อเพิ่มรายได้และผลดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัท
การพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว จะช่วยให้บริษัทมีรายได้ที่เติบโตมากขึ้น โดยจะเป็นแหล่งรายได้ซึ่งจะสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทในอนาคต
- การเข้าซื้อที่ดินเพื่อมาดำเนินการภายใต้บริษัทจะทำให้บริษัทมีโอกาสที่จะได้รับวงเงินสนับสนุนโครงการได้ง่ายและมีต้นทุนที่ต่ำกว่ากรณีดำเนินการพัฒนาภายใต้ SWG ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทได้รับผลกำไรที่สูงขึ้นตาม

10. แหล่งเงินทุนที่ใช้

บริษัทอาจใช้แหล่งเงินจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน การกู้ยืมเงินจากกรรมการ รวมถึงเงินสดที่บริษัทมีอยู่ ณ วันที่มีการทำรายการ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสถานะเงินสด สภาพคล่อง และแผนการใช้กระแสเงินสดของบริษัท ณ วันที่จะมีการทำรายการ

อย่างไรก็ตาม หากมีการกู้ยืมเงินกรรมการ จะมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยไม่มีหลักประกันเงินกู้ยืมและไม่มีการคิดดอกเบี้ย โดยต้องเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติ

11. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน/ลักษณะส่วนได้เสีย

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

12. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการซึ่งมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการกระทำที่สมเหตุสมผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะเอื้อประโยชน์ต่อบริษัท โดยช่วยขยายความสามารถในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้แหล่งใหม่ในอนาคตให้แก่บริษัท โดยราคาที่ทำรายการซื้อขายกันเป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาตลาดและสอดคล้องกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

13. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

➤ ยกเลิกการให้บริการเช่าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารการขาย, การตลาดและการบริหารโครงการ ให้กับโครงการ 33 Residence (ภายใต้ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด)) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ตามที่คณะกรรมการประชุมครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 มีอนุมติลงนามในสัญญาจ้างบริหารการขาย, การตลาดและการบริหารโครงการให้กับโครงการ 33 Residence (ภายใต้ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีวัตถุประสงค์ในการเข้าดำเนินการให้บริการและให้คำปรึกษาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการบริหารการขาย, การตลาดและการบริหารโครงการนั้น

โดยทั้งนี้จากรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า กับบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้น ซึ่งเดิมบริษัทจะเป็นผู้ให้บริการเช่าบริหารงานให้บริการเช่าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารการขาย, การตลาดและการบริหารโครงการ ให้กับโครงการ 33 Residence (ภายใต้ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด)) นั้น แต่บัดนี้ทางฝ่ายบริหารได้พิจารณาและมีข้อสรุปว่าทางบริษัทจะเป็นผู้เข้าพัฒนาโครงการเองเพื่อขยายการดำเนินธุรกิจและเพิ่มรายได้ให้กับบริษัท ซึ่งแผนการดำเนินงานดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและสามารถสร้างรายได้ในอนาคตให้กับบริษัท ซึ่งบริษัทมีการบริหารงานที่มีความโปร่งใส และมีการตรวจสอบที่ชัดเจนเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ตลอดจนเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย แผนการดำเนินงานของบริษัทจะมีการตรวจสอบ เพื่อดูแลและบริหารกิจการของบริษัท โดยพิจารณาประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสำคัญ ภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งในการตัดสินใจในที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากรณีดังกล่าวได้ และการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าว กรรมการอิสระทุกท่านของบริษัทต้องเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาถึงความเหมาะสม และความสมเหตุสมผลในการดำเนินธุรกิจ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนามโดย -

(นายสวิจักร์ ใจจายะ)

ประธานกรรมการ