

สารสนเทศเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสินปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน กับบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด โฉนดที่ดิน เลขที่ 114831, 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 14-2-14.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงลำผักชี เขตหนองจอก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “EVER”) ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2567 และครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันเพื่อซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสินปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จากบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด (“SWG”) จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดิน เลขที่ 114381, 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 14-2-14.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงลำผักชี เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อโครงการ 33 Residence รวมราคาซื้อขาย ประมาณ 163,833,750 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบสามล้านแปดแสนสามหมื่นสามพันสามเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) และทางบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 117145 และ 117147 รวม 137,933.25 บาท (หนึ่งแสนสามหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยสามสิบบาทยี่สิบห้าสตางค์) และบริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของบริษัทฯ สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 114831 จำนวน 3,529,051.40 บาท (สามล้านห้าแสนสองหมื่นเก้าพันห้าสิบบาทสี่สิบบาทสตางค์) ทำให้มูลค่าซื้อขายรวมจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 167,500,734.65 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านห้าแสนเจ็ดร้อยสามสิบบาทหกสิบบาทสตางค์)

อนึ่ง การซื้อที่ดินดังกล่าวจาก SWG เข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการรวมสูงสุด เมื่อคำนวณตามหลักเกณฑ์มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 2.53 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อย่างไรก็ดี บริษัทไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดร้อยละ 2.53 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งถือเป็นรายการขนาดเล็ก เนื่องจากมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 บริษัทจึงไม่เข้าขายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศเรื่องรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แต่อย่างใด

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจาก SWG ยังเข้าขายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ประเภทสินทรัพย์และบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากการเข้าทำรายการกับผู้ขายที่ดิน คือ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งมีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นกรรมการบริษัท โดยหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิจักร โลจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัท โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 7.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัท และ SWG ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่ คณะกรรมการบริษัทจะมีมติเห็นชอบต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสินปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินในครั้งนี้ (ซึ่งมีจำนวน 2 รายการ คือ 1) การยกเลิกการให้บริการเข้าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารงานขาย การตลาดและการบริหารโครงการให้กับโครงการ 33 Residence) กับ SWG เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 0.87 และ 2) การให้การสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินให้กับ SWG เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566 โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 1.77 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท) จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 10.55 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ มีมูลค่ารายการเกินกว่า 20 ล้านบาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ และมีหน้าที่ดำเนินการอื่นๆ ตามที่กำหนดในประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ดังนั้น การเข้าทำรายการซื้อที่ดินจากบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด โดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และต้องได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย รวมทั้งบริษัทต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการและความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ

ถึงแม้ว่าบริษัทไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าซื้อที่ดินจาก SWG ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดรายการมีขนาดเล็ก อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าซื้อที่ดินจาก SWG ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) รายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ

2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยบริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น

3) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด และ

4) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

รายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทจะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายหลังจากที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันเพื่อซื้อที่ดินเปล่า และบริษัทจะเข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินจาก SWG ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 3 แปลง จะเสร็จสิ้นภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

ทั้งนี้ ณ วันที่ 27 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีสรุปสาระสำคัญของสัญญาดังนี้

คู่สัญญา	ผู้จะซื้อ: บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ผู้จะขาย: บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด (“SWG”)
วันที่ลงนาม	วันที่ 27 มีนาคม 2567
ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย	ที่ดิน 3 แปลง ตั้งอยู่ที่ แขวงลำผักชี เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ดังนี้ (1) โฉนดที่ดินเลขที่ 114831 เนื้อที่ 13 ไร่ 1 งาน 63.30 ตารางวา (2) โฉนดที่ดินเลขที่ 117145 เนื้อที่ 24 ตารางวา (3) โฉนดที่ดินเลขที่ 117147 เนื้อที่ 1 ไร่ 27.50 ตารางวา รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น 14 ไร่ 2 งาน 14.80 ตารางวา (5,814.80 ตารางวา) พร้อมบรรดาสินปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงดังกล่าว
วันที่เข้าทำธุรกรรม ราคาซื้อขายที่ดิน และ วิธีการชำระเงิน	ผู้จะซื้อตกลงจะชำระราคาที่ดิน จำนวน 163,833,750 บาท ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ภายในวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 โดยชำระเป็นเงินสด/ตราพท์/แคชเชียร์เช็ค
เงื่อนไขสำคัญในสัญญา	(1) ในการซื้อขายที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะขายรับทราบว่าผู้จะซื้อจะต้องดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หากไม่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้จะซื้อสามารถยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้ได้ โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ และผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น (2) ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ แต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	เลขที่โฉนด	การรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์
1	114831	ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง
2	117145	ผู้จะซื้อ
3	117147	ผู้จะซื้อ

(3) หลังโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาเรียบร้อยแล้ว ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการใดๆ ให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้ง 3 แปลง อยู่ในนามของผู้จะซื้อ (บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)) โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 120 วัน นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จ หากผู้จะขายไม่ดำเนินการให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินอยู่ในนามของบริษัทฯ ได้ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้จะขายตกลงจะชำระค่าที่ดินที่ได้รับไปจากผู้จะซื้อคืนทั้งหมดทั้งจำนวนให้กับผู้จะซื้อ รวมถึงค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ รวมถึงต้นทุนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและค่าธรรมเนียมการใช้สินเชื่อและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่จ่ายชำระไปเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวตามสัญญา ภายใน 30 วัน นับแต่วันผัดนัด

(4) ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้ ปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธิไม่ว่ากรณีใดๆ และภายหลังจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้แล้ว ผู้จะขายสัญญาว่าจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเสื่อมค่าไร้ประโยชน์ หรือเสื่อมราคาลง และจะไม่นำไปก่อภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่การก่อภาระผูกพันใดๆ นั้น เป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของผู้จะซื้อสามารถนำไปก่อภาระผูกพันได้ หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อนี้ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อฟ้องโอนกรรมสิทธิ์ หรือเป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญาโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ไม่เป็นเหตุให้ผู้จะซื้อสิ้นสิทธิการฟ้องร้องค่าเสียหายจากผู้จะซื้อ

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์เกี่ยวกับบริษัท

ผู้ซื้อ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("EVER" หรือ "บริษัท")

ผู้ขาย บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ("SWG")

ทั้งนี้ ผู้ซื้อและผู้ขายมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องที่จะเข้าขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย

ผู้ขาย คือ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด มีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นกรรมการบริษัท โดยหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิจักร โลจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ เป็นมารดาของนายจอมทรัพย์ โลจายะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท (ปัจจุบัน ถือหุ้นร้อยละ 12.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท) ทำให้ผู้ขายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละของทุนจดทะเบียน
1	บจ.นิว ฮาร์เบอร์วิล์ 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 จำกัดแล้ว ยังเป็นกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัท โดยมีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของ นายสวิจักร โลจายะ ซึ่งเป็นประธานกรรมการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)

รายชื่อกรรมการ

คณะกรรมการ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ณ วันที่ 5 มีนาคม 2567 มีจำนวน 1 ท่าน ได้แก่

รายชื่อ	อำนาจการลงนาม
หม่อมราชวงศ์หญิงศศิจุฑาภา วรวรรณ	กรรมการหนึ่งคนลงมือชื่อและประทับตราบริษัท

3.ลักษณะทั่วไปของรายการ ประเภท และมูลค่าของรายการ

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	พื้นที่รวม			เนื้อที่รวม	ราคาขายต่อตร.ว. (บาท)	ราคาขาย (ลบ.)	ค่าใช้จ่าย ในการโอน กรรมสิทธิ์ (ลบ.)	รวมราคาขาย และค่าใช้จ่าย ในการโอน กรรมสิทธิ์(ลบ.)
			ไร่	งาน	วา					
1	114831	479	13	1	63.30	5,363.30	30,000	160.90	3.53	164.43
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	2	14.80	5,814.80		163.83	3.67	167.50

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

ถึงแม้ว่า ที่ดินจำนวน 2 แปลง คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ 117145 และ 117147 เคยเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และได้ทำรายการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด ตามมติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ของบริษัท โดยการขายสินทรัพย์บริษัทบางส่วนที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม และภายหลังการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวแล้วจะเข้าทำรายการให้บริการบริหารงานให้กับ บริษัท สุวินทวงศ์โกลด์แอสเซ็ท จำกัด โดยกำหนดอัตราค่าบริหารงาน 5% ของมูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงย่อย (มูลค่าโครงการประมาณ 370,000,000 บาท) คิดเป็นมูลค่าบริหารโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 18,500,000 บาท

ภายหลังจากที่คณะกรรมการอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทได้มีการปรับโครงสร้างการบริหารจัดการโครงการใหม่ รวมถึงได้มีการพิจารณาภาวะตลาดในปัจจุบันอีกครั้ง ซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงว่าปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพและมีระดับราคาสูงเป็นที่ต้องการของตลาด โดยกลุ่มลูกค้าจะเป็นกลุ่มที่มีฐานะทางการเงินดี มีความสามารถในการซื้อบ้านพักอาศัยโดยใช้เงินสด และ/หรือการใช้เงินกู้จากสถาบันการเงิน ซึ่งลูกค้าในกลุ่มนี้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินค่อนข้างต่ำ

นอกจากนั้นแล้ว จากการปรับโครงสร้างการบริหารจัดการโครงการใหม่ของบริษัท โดยการมอบหมายทีมงานเดิมที่เคยรับผิดชอบโครงการโพลีแทน (Politan) ทั้ง 3 เฟส ซึ่งเป็นโครงการที่ประสบความสำเร็จและเป็นที่ยอมรับในด้านความสวยงามของโครงการ โดยให้ทีมงานดังกล่าวเข้ามาศึกษาและวิเคราะห์ที่ดินในทำเลอีกครั้ง จึงพบว่า บริษัทจะสามารถเพิ่มมูลค่าโครงการโดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบของบ้านที่จะเสนอขาย รวมทั้งสามารถกำหนดกลยุทธ์ในการขายได้อย่างเหมาะสม และสามารถสร้างยอดขายและผลตอบแทนได้มากกว่ากรณีบริหารจัดการโครงการอย่างเดียว ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงได้ตัดสินใจเปลี่ยนรูปแบบการบริหารจัดการ โดยมีเหตุผลหลักที่จะมุ่งเน้นการสร้างผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในเวลาที่เหมาะสม ทั้งนี้ โดยทั่วไป การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ในลักษณะบ้านเดี่ยว บริษัทฯ จะมีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ประมาณ 20% ของมูลค่าโครงการซึ่งผลตอบแทนดังกล่าวอยู่ในอัตราที่สูงกว่าผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับจากการเป็นเพียงผู้ให้บริการเข้าบริหารงาน

สำหรับประสบการณ์ในการทำโครงการระดับพรีเมียม บริษัทมีทีมงานที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการหรู และประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ที่ผ่านมามีการขายบ้านโครงการเดิมในพื้นที่สุวินทวงศ์ (โครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค) บริษัทได้รับทราบความต้องการจากลูกค้าบริเวณนั้นว่า มีความต้องการบ้านในระดับพรีเมียม และเป็นเอกลักษณ์ บริษัทจึงนำผลของการสำรวจความต้องการของลูกค้ามาวางแผนโครงการ 33 Residence ดังนั้น บริษัทมั่นใจว่าทีมงาน และผลการสำรวจตลาดของบริษัทจะทำให้โครงการนี้ประสบผลสำเร็จตามที่วางแผนไว้

จากการเปรียบเทียบข้อดี และข้อเสียในกรณีที่ดำเนินการในลักษณะการรับบริหารโครงการ และในกรณีที่พัฒนาและขายโครงการเองสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

	กรณีรับบริหารโครงการ	กรณีการพัฒนาและขายโครงการ
ข้อดี	ไม่ต้องลงทุนเป็นมูลค่าสูงและไม่มีความเสี่ยงในเรื่องแหล่งเงินทุน บริษัทไม่ต้องแบกรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินทุนที่นำมาใช้ในโครงการ	ผลตอบแทนสูง โดยสูงกว่ากรณีรับบริหารโครงการ
ข้อด้อย	ผลตอบแทนมีมูลค่าประมาณ 18.5 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่ากรณีพัฒนาโครงการขายเอง	ต้องลงทุนเป็นมูลค่าสูง ซึ่งบริษัทมีการบริหารจัดการที่ดีเพื่อควบคุมค่าใช้จ่าย ให้อยู่ในงบประมาณ

	กรณีรับบริหารโครงการ	กรณีการพัฒนาและขายโครงการ
	โครงการอยู่ในชื่อของ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งไม่อยู่ในชื่อของ Ever เท่ากรณีเป็นการพัฒนาในนามของบริษัท	ต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเอง และรับผิดชอบดอกเบี้ยเอง ซึ่งในกรณีนี้ปัจจุบันมีสถาบันการเงินที่สนใจให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อโครงการให้แก่บริษัท 3-4 สถาบัน เนื่องจากเล็งเห็นศักยภาพของโครงการ โดยบริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินและชำระคืนเงินกู้ได้ตามแผนงานที่กำหนด

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าการเข้าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แทนที่การเป็นเพียงผู้ให้บริการบริหารงานโครงการ จะทำให้บริษัท ต้องแบกรับความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่มากขึ้น แต่บริษัทในฐานะผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มามากกว่า 30 ปี ได้ประเมินแล้วเห็นว่า ความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นมาเป็นความเสี่ยงปกติในลักษณะเดียวกับที่บริษัทต้องเผชิญอยู่แล้วในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของบริษัท อาทิ ความเสี่ยงจากความต้องการซื้อหรือกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง ส่งผลให้ยอดขายไม่เติบโตตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง และความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน เป็นต้น

ด้วยเหตุทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจึงเล็งเห็นถึงศักยภาพที่จะสร้างผลกำไรที่เพิ่มขึ้น ควบคู่ไปกับการเพิ่มภาพลักษณ์ให้กับบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระดับที่พรีเมียมมากขึ้น จึงได้เจรจาขอซื้อที่ดินติดริมทะเลสาบโฉนดเลขที่ 114831 จำนวน 13-1-63.3 ไร่ และที่ดินโฉนดเลขที่ 11745 และ 11747 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของถนนโครงการนี้จาก SWG เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในนามบริษัท และ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ยกเลิกการให้บริการเข้าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารการขาย การตลาดและการบริหารโครงการ) ให้กับ SWG ซึ่งถือเป็นการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.28 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมทั้งตรวจสอบแล้วของบริษัทฯ สำหรับปี 2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวต่ำกว่าร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปแต่อย่างใด (บริษัทไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการนี้) นอกจากนี้ รายการดังกล่าวยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.87 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเมื่อคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัท และ SWG ที่เกิดขึ้นย้อนหลัง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าว (ซึ่งมีจำนวน 1 รายการ คือ การให้การสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินให้กับ SWG เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566 โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 1.77 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท) จึงทำให้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 2.67 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย บริษัทจึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด

ในการนี้ EVER ตกลงที่จะซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 14-1-114.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงลำผักชี เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรรมสิทธิ์ของ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อโครงการ 33 Residence รวมราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบสามล้านแปดแสนสามหมื่นสามพันสามเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) (คิดเป็นราคา 6,500 – 30,000 บาท/ตารางวา) โดยมีกำหนดระยะเวลาดำเนินการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

ที่	รายละเอียด	ระยะเวลา
1.	คณะกรรมการ EVER มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อซื้อที่ดินเปล่า	5 มีนาคม 2567
2.	EVER และผู้ขายจะลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดิน	ภายหลังจากวันที่ 5 มีนาคม 2567 ^{1/}
3.	EVER จะทำการซื้อที่ดินจาก SWG	ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการ และคาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ภายใน วันที่ 31 พฤษภาคม 2567
4.	บริษัทกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการพัฒนาของที่ดินที่จะได้มา	ภายในไตรมาส 2/2567
5.	บริษัทนำเสนอแผนงานพัฒนาโครงการให้คณะกรรมการบริษัท	ภายในไตรมาส 3/2567
6.	บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการ	ภายในไตรมาส 3/2567
7.	บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายโครงการ	ภายในไตรมาส 1/2568

หมายเหตุ: 1/ ณ วันที่ 27 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับทาง SWG เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ผู้ซื้อคือบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับโฉนดเลขที่ 117145 และ 117147 และโฉนดเลขที่ 114831 ให้ผู้ซื้อคือบริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคนละครั้งกับผู้ขายคือ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด โดยบริษัทจะจ่ายชำระเงินค่าทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

4. ขนาดของรายการ

ในการเข้าทำรายการซื้อที่ดินในครั้งนี้ ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและสินทรัพย์จำนวนเงิน 167.50 ล้านบาท คำนวณขนาดรายการโดยใช้งบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีอนุญาตแล้ว คิดเป็นร้อยละ 7.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งเป็นรายการขนาดใหญ่มูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน NTA ของขนาดรายการ (งบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566)

รายการ	รายละเอียด
งบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท) -(1)	6,626.13
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (ล้านบาท) -(2)	57.23
หนี้สินรวม (ล้านบาท) -(3)	4,353.70
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย (ล้านบาท) -(4)	97.89
มูลค่าสินทรัพย์ (ล้านบาท) =(1)-(2)-(3)-(4)	2,117.32
มูลค่าสิ่งตอบแทนของรายการ = มูลค่าซื้อที่ดินและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท)	167.5
ขนาดของรายการต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	7.91%
มูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกันในรอบ 6 เดือน (22 ต.ค.2566 – 22 ก.พ.2567)	
1. การยกเลิกการให้บริการเช่าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารงานขาย การตลาดและการบริหารโครงการให้กับโครงการ 33 Residence) กับ SWG เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567 0.87%	
2. การให้ความสนับสนุนความช่วยเหลือทางการเงินให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ SWG เมื่อวันที่ 19 ธ.ค.2566 1.77%	

ดังนั้น ขนาดรายการที่คำนวณได้สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 7.91 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท โดยพิจารณาจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เมื่อรวมกับรายการประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ของรายการที่เกี่ยวข้องกัน (22 ต.ค.2566 – 22 ก.พ.2567) ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 10.55 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดใหญ่ ดังนั้นบริษัทจึงต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ขนาดของรายการได้มาซึ่งที่ดินเปล่าคำนวณโดยใช้มูลค่าซื้อที่ดินและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ คำนวณขนาดรายการโดยใช้งบการเงินรวมของบริษัทสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีอนุญาตแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หลักเกณฑ์	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากการซื้อที่ดิน	= N.A.
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากการซื้อที่ดิน	= N.A.
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= $\frac{\text{จำนวนเงินที่ได้จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของ EVER}}$ = $\frac{167.50 \times 100}{6,626.13}$	= 2.53%
4. มูลค่าของหลักทรัพย์ที่บริษัทเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	= ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากการขายทรัพย์สินและไม่มีกรออกหุ้น	= N.A.
มูลค่ารายการประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ของรายการได้มา (22 ต.ค.2566 – 22 ก.พ.2567) – ไม่มี -		

ทั้งนี้เมื่อคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 2.53 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยเมื่อรวมกับรายการประเภทเดียวกันในรอบ 6 เดือน ของรายการได้มา (22 ต.ค.2566 – 22 ก.พ.2567) ทำให้มีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 2.53 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ส่งผลให้ขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 บริษัทจึงไม่มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลตามประกาศเรื่องได้มาและจำหน่ายไปแต่อย่างใด

5. รายละเอียดสินทรัพย์ที่จะได้มา

บริษัททำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินเปล่าที่ตั้งอยู่ที่ แขวงลำผักชี เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร กรรมสิทธิ์ของบริษัทสุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	พื้นที่รวม			เนื้อที่รวม	ราคาขายต่อตร.ว. (บาท)	ราคาขาย (ลบ.)	ค่าใช้จ่าย ในการโอน กรรมสิทธิ์ (ลบ.)	รวมราคาขาย และค่าใช้จ่าย ในการโอน กรรมสิทธิ์(ลบ.)
			ไร่	งาน	วา					
1	114831	479	13	1	63.30	5,363.30	30,000	160.90	3.53	164.43
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	2	14.80	5,814.80		163.83	3.67	167.50

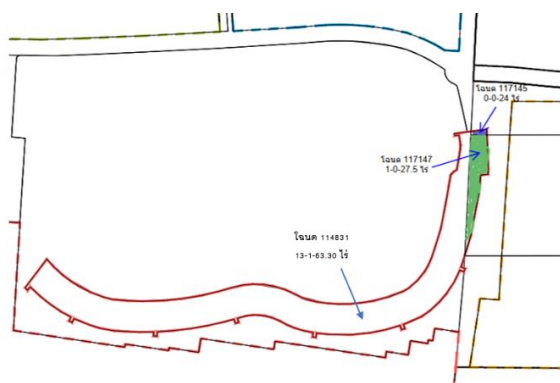
หมายเหตุ : ที่ดินลำดับที่ 2 และ 3 เนื่องจากเป็นที่ดินที่ทางบริษัทได้มีการขายให้กับทางบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เพื่อนำไปทำเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ตามที่มีมติไปเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ดังนั้น ทางบริษัทจึงได้เจรจาซื้อคืนในราคาเดิมที่ตารางวางละ 6,500 บาท

โดยปัจจุบันที่ดินดังกล่าวอยู่ระหว่างขออนุญาตจัดสรรโดย SWG และอยู่ระหว่างรอคณะกรรมการจัดสรรพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรร คาดว่าน่าจะได้ภายใน 120 วัน หลังโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ หากทางคณะกรรมการจัดสรรได้พิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรรให้กับทาง SWG แล้ว ทาง SWG จะดำเนินการเรื่องโอนใบอนุญาตจัดสรรให้กับบริษัทอีกครั้ง ณ วันที่ 25 มีนาคม 2567 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้มีมติเห็นชอบเพื่อเข้าสู่กระบวนการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ณ ปัจจุบัน บริษัทยังอยู่ระหว่างการวางแผนพัฒนาโครงการ โดยคาดว่าภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี บริษัทจะดำเนินการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และรอคณะกรรมการจัดสรรออกใบอนุญาตจัดสรรให้ซึ่งบริษัทคาดว่าจะได้รับใบอนุญาตจัดสรรตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย ภายหลังจากได้ใบอนุญาตจัดสรรบริษัทจึงจะสามารถยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างได้ ซึ่งโดยทั่วไปจะใช้เวลาในการดำเนินการประมาณ 30 วัน ดังนั้นในระหว่างที่บริษัทรอใบอนุญาตจัดสรร บริษัทฯ อยู่ในระหว่างการวางแผน และออกแบบบ้านเพื่อนำไปประกอบการยื่นใบอนุญาตก่อสร้าง ในส่วนของการก่อสร้างขั้วประตู ถนนคอนกรีตทำทางสาธารณ ทางเข้าออกเป็นการพัฒนามาจากแผนเดิมและเป็นเพียงการเตรียมสภาพที่ดินให้เหมาะสมก่อนการเริ่มพัฒนาโครงการเท่านั้น อย่างไรก็ตามเมื่อบริษัทเตรียมแผนงาน และแบบบ้านทุกอย่างเสร็จเรียบร้อยแล้วจะนำเสนอให้กับคณะกรรมการบริษัทรับทราบและอนุมัติแผนงานต่างๆ ซึ่งคาดว่าจะต้องดำเนินการก่อนไปดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งแผนงานตามขั้นตอนที่กล่าวมาจะทำให้บริษัทสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ภายในไตรมาส 3 ปี 2567 ตามที่กำหนดไว้

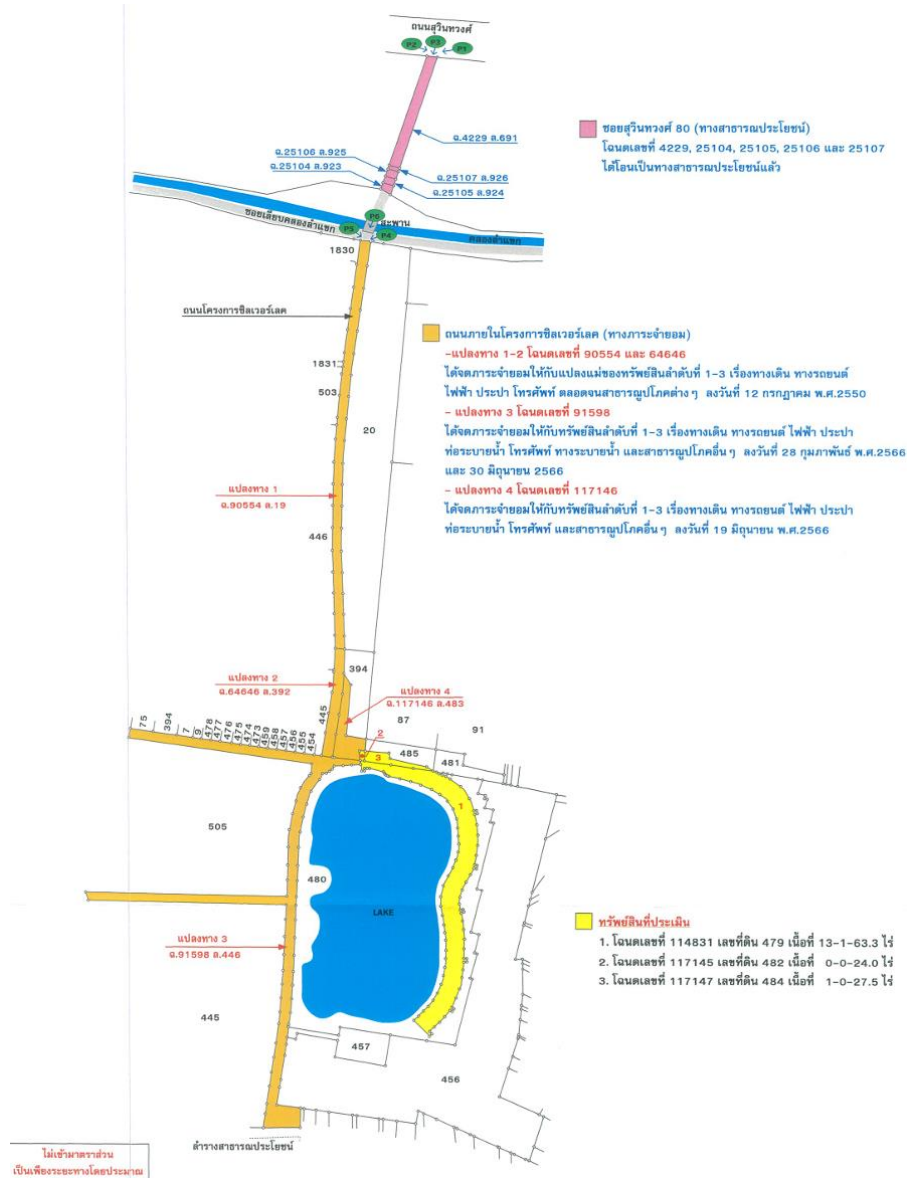
อนึ่ง การได้มาซึ่งใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน และใบอนุญาตก่อสร้างภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินที่จะนำไปพัฒนาโครงการ ถือเป็นขั้นตอนการดำเนินงานโดยทั่วไปของผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจากประสบการณ์ของบริษัท ความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และใบอนุญาตก่อสร้างอยู่ในระดับที่ต่ำมาก หากปฏิบัติตามระเบียบและข้อบังคับที่กำหนดอย่างถูกต้องและครบถ้วน

ผังที่ดิน



อนึ่งในการพัฒนาโครงการ 33 Residence บนที่ดินติดทะเลสาบที่บริษัทจะได้มาจากการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ จะมีที่ดินรอบทะเลสาบฝั่งตรงข้ามกับโครงการซึ่งไม่ใช่ที่ดินของบริษัท แต่เป็นที่ดินของ SWG บริษัทขอเรียนชี้แจงว่า ในสัญญาซื้อขายที่บริษัทจะทำกับลูกค้า บริษัทจะระบุข้อความและแจ้งกับลูกค้าอย่างชัดเจนในส่วนที่ไม่ใช่ที่ดินของโครงการ โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นทะเลสาบ และบริเวณทะเลสาบฝั่งตรงข้าม ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีภาระผูกพันที่จะเกิดจากการถูกฟ้องร้องจากลูกค้า เนื่องจากมีการวางแผนชี้แจงชัดเจนตั้งแต่ กระบวนการในการขาย นอกจากนี้ การจะตัดแปลงลักษณะของที่ดินบริเวณทะเลสาบเป็นสิ่งที่ไม่คุ้มค่างกับต้นทุนที่จะเกิดขึ้น

ผังทางเข้าออกของที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้



ที่มา: รายงานประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอียร์ แอปพร้า จำกัด เลขที่ 0136/2567 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ลงวันที่ 6 มีนาคม 2567

สิทธิทางเข้าออกของที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มี 2 ส่วน ส่วนที่เป็นทางสาธารณประโยชน์ และทางส่วนบุคคล โดยที่ส่วนที่เป็นทางสาธารณประโยชน์ เป็นส่วนหนึ่งของทางเข้าออกของโครงการที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ และส่วนที่เป็นทางส่วนบุคคล บริษัทได้รับการจดทะเบียนจ่ายเรียบร้อยแล้ว ซึ่งการจดทะเบียนจ่ายจะสามารถยกเลิกได้ ในกรณีที่ได้รับความยินยอมของทั้งสองฝ่ายเท่านั้น (ทั้งฝ่ายผู้จดทะเบียนจ่ายให้ และฝ่ายผู้ได้รับประโยชน์จากภาระจำยอมนั้น) ดังนั้นความเสี่ยงของการที่จะถูกยกเลิกภาระจำยอมจึงไม่มี เพราะต้องได้รับความยินยอมของทั้งสองฝ่าย และกรณีทางเข้าออกเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาออกใบอนุญาตจัดสรร และการออกใบอนุญาตก่อสร้าง กล่าวคือภาครัฐจะออกใบอนุญาตจัดสรร และใบอนุญาตก่อสร้างให้กับที่ดินใด ที่ดินนั้นจะต้องมีทางเข้าออก ซึ่งทางเข้าออกของโครงการมีการจดทะเบียนจ่ายให้ ทำให้โครงการมีทางเข้าออกครบถ้วนแล้ว โดยที่

- ที่ดินแปลงที่เป็นภารยทรัพย์ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เป็นเจ้าของต้องรับภาระบางอย่างอันเกิดจากภาระจำยอม เช่น การจดทะเบียนจำยอมให้บุคคลอื่น ได้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 64646, 90554, 117146 และ 91598
- ที่ดินแปลงที่เป็นสามยทรัพย์ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เป็นเจ้าของได้รับประโยชน์เหนืออสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นที่ตกอยู่ในภาวะจำยอม, คู่กับ ภารยทรัพย์. ได้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 ซึ่งจะได้ประโยชน์จากโฉนดเลขที่ 64646, 90554, 117146 และ 91598 ซึ่งจดทะเบียนจำยอมให้

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และวิธีชำระเงิน และเงื่อนไขสำคัญอื่นๆ ตามตกลงกัน

บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) จะชำระค่าที่ดินจำนวน 163.83 ล้านบาท ให้กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ โดยใช้วิธีชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค และ/หรือการโอนเงินตามวิธีและเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน และ ผู้ซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด จำนวนประมาณ 3.67 ล้านบาท ดังนั้น ทรัพย์สินที่จะซื้อขายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน รวมมูลค่าการเข้าทำรายการทั้งสิ้นประมาณ 167.50 ล้านบาท

7. เงื่อนไขที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เป็นการเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย พิจารณาจากมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินตามราคาตลาด ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินอิสระ ได้แก่ โดยบริษัท ที.เอ มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และ สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) เพื่อประกอบการพิจารณา

รายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัท ที.เอ มาเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น (1999) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินราคาอิสระ ได้เข้าประเมินทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 และประเมินมูลค่าที่ดินทั้ง 3 แปลง หลังจากกรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วที่ตารางวาละ 30,000 บาท ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ดังนั้น บริษัทจึงนำราคาประเมินดังกล่าวไปใช้อ้างอิงในการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 114831 ที่ตารางวาละ 30,000 บาท

อย่างไรก็ดี ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ 117145 และ 117147 เนื่องจากเป็นที่ดินที่ทางบริษัทได้มีการขายให้กับทางบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด เพื่อนำไปทำเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ตามที่มีมติไปเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ดังนั้นทางบริษัทจึงได้เจรจาขอซื้อคืนในราคาเดิมที่ตารางวาละ 6,500 บาท ดังนั้น มูลค่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ซื้อขายมีมูลค่า 163.83 ล้านบาท และเมื่อเทียบกับมูลค่าราคาตลาดแล้ว เป็นมูลค่าราคาที่สามารถยอมรับได้ รายละเอียดดังต่อไปนี้

ราคาซื้อขาย	เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	บาท/ตร.ว.	ล้านบาท
โฉนดที่ดินเลขที่ 114831	5,363.30	30,000	160.90
โฉนดที่ดินเลขที่ 117145	24	6,500	0.16
โฉนดที่ดินเลขที่ 117147	427.50	6,500	2.78
รวมทั้งหมด	5,814.80		163.83

ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ กรณีที่ดินได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว	เนื้อที่ดิน (ตร.วา)	บาท/ตร.ว.	ล้านบาท
โฉนดที่ดินเลขที่ 114831	5,363.30	30,000	160.90
โฉนดที่ดินเลขที่ 117145	24	30,000	0.72
โฉนดที่ดินเลขที่ 117147	427.50	30,000	12.83
รวมทั้งหมด	5,814.80		174.44

8. กำไร/ขาดทุนหลังภาษีของสินทรัพย์ที่เข้าซื้อ

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

9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

- เพื่อการขยายการค้าในธุรกิจ
การเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ บริษัทได้พิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่มีการคมนาคมสะดวกและแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ธนาคาร โรงเรียน ร้านค้า ร้านอาหาร สถานีบริการน้ำมัน และสถานที่ราชการ บริษัทจึงคาดว่าด้วยปัจจัยดังกล่าวจะเอื้อประโยชน์ให้การพัฒนาคอนโดมิเนียมบนที่ดินดังกล่าวประสบความสำเร็จได้ นอกจากนี้แล้ว ยังเป็นการเพิ่มฐานลูกค้าให้มีจำนวนที่กว้างขึ้นไปจากเดิมอีกด้วย
- เพื่อเพิ่มรายได้และผลดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัท
การพัฒนาโครงการบนที่ดินดังกล่าว จะช่วยให้บริษัทมีรายได้ที่เติบโตมากขึ้น โดยจะเป็นแหล่งรายได้ซึ่งจะสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทในอนาคต
- ยกระดับภาพลักษณ์ในการพัฒนาบ้านเดี่ยวของบริษัทให้ขึ้นไปอยู่ในระดับพรีเมียมมากขึ้น ซึ่งถือเป็นการเพิ่มฐานลูกค้าเป้าหมายในอนาคตของบริษัทให้มากขึ้น

10. แหล่งเงินทุนที่ใช้

บริษัทอาจใช้แหล่งเงินจากการกู้ยืมเงินสถาบันการเงิน การกู้ยืมเงินจากกรรมการ รวมถึงเงินสดที่บริษัทมีอยู่ ณ วันที่มีการทำรายการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานะเงินสด สภาพคล่อง และแผนการใช้กระแสเงินสดของบริษัท ณ วันที่จะมีการทำรายการ

อย่างไรก็ตาม หากมีการกู้ยืมเงินกรรมการ (จากนายสวิจักร โฉมฉาย) จะมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยไม่มีหลักประกันเงินกู้ยืม และไม่มีการคิดดอกเบี้ย โดยต้องเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการอนุมัติ อนึ่ง การกู้ยืมเงินที่ไม่มีดอกเบี้ย ทำให้ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 0.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ซึ่งต่ำกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัททยอย จึงไม่เข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด อนึ่ง กรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน คุณสวิจักร โฉมฉาย ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทก็จะให้การสนับสนุนเงินให้กู้ยืม โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนแต่อย่างใด ซึ่งเป็นแนวทางที่บริษัทใช้ในการบริหารจัดการกระแสเงินสดมาโดยตลอด

ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัทฯได้รับเอกสารแสดงเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ของสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังนี้

ผู้กู้	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินในประเทศไทย
ผู้ค้ำประกัน	นายสวิจักร โฉมฉาย
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืม	เพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ
ระยะเวลา	3 ปี
วงเงินกู้รวม	90 – 95 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR + ร้อยละ 3.73 แต่ต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมการใช้สินเชื่อ (Front-End Fee)	ร้อยละ 1.50 ของวงเงินอนุมัติ ชำระครั้งเดียว ณ วันลงนามในสัญญา
การชำระคืนเงิน (Repayment)	ชำระคืนเงินต้นเป็นงวดราย 6 เดือน โดยชำระครั้งแรกในวันสิ้นเดือนที่ 18 นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก หลังจากนั้นชำระทุก 6 เดือน ส่วนที่เหลือชำระเมื่อครบสัญญา
หลักประกัน	1. จดจำนองที่ดินเปล่า โฉนดเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 2. จดจำนองลำดับ 2 เพิ่มหลักทรัพย์ให้หลักประกันข้อ 1. 2.1 ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน ริฟ (The Politan Rive) ^{1/} 2.2 ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน บรีซ (The Politan Breeze) ^{1/} 2.3 ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน อควา (The Politan Aqua) ^{1/}

ที่มา: เอกสารเงื่อนไขสินเชื่อเบื้องต้น (Indicative Terms and Conditions) ที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทย

หมายเหตุ:

- 1/ ห้องชุดทั้ง 3 โครงการเป็นหลักประกันเดิมอยู่ในสัญญาเงินกู้ฉบับอื่นของบริษัทฯ กับสถาบันการเงินแห่งนี้แล้ว (โดย ณ วันที่ 25 มี.ค.67 จำนวนห้องที่เป็นหลักประกันทั้งหมดประกอบด้วย ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน ริฟ จำนวน 39 ห้อง ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน บรีซ จำนวน 89 ห้อง และ ห้องชุดโครงการ เดอะ โพลีแทน อควา จำนวน 63 ห้อง)

เงื่อนไขในการกู้ยืมข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขทั่วไปของสถาบันการเงินที่จะระบุให้นำที่ดินจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ และสำหรับการเพิ่มหลักประกันเป็นห้องชุดโครงการของบริษัท ซึ่งเป็นหลักประกันเดิมในสัญญาเงินกู้ฉบับอื่นของบริษัทกับสถาบันการเงินแห่งนี้อยู่แล้ว จะไม่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ยืมเงินของบริษัท

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจาขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน 3 - 4 แห่ง สำหรับการพัฒนาโครงการ 33 Residence (“วงเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการ”) ซึ่งคาดว่าจะได้รับผลอนุมัติและเบิกเงินกู้โครงการได้ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทจึงมีวงเงินเพียงพอต่อการเข้าทำรายการและใช้ในการพัฒนาโครงการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากบริษัทได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัทจะไม่มีภาระการเบิกวงเงินกู้สินเชื่อสำหรับการซื้อที่ดิน รวมถึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินจากกรรมการของบริษัท

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินทั้ง 3 แปลงในการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ รวมถึงการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดินดังกล่าว จะไม่ทำให้อัตรากำไรส่วนนี้สินต่อทุนของบริษัทเกินกว่าเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 3 เท่า ซึ่งปัจจุบันอัตรากำไรส่วนนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 1.92 เท่า จึงทำให้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมยังอยู่ในเกณฑ์ที่บริษัทสามารถกู้ยืมเพิ่มเติมได้

11. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน/ลักษณะส่วนได้เสีย

กรรมการของบริษัทที่เข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสีย คือ นายสวิจักร โลจายะ ไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาอนุมัติวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

12. ความเห็นของกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ระบุดังกล่าวถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับข้อตกลงทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ

ความเห็นของคณะกรรมการซึ่งมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการกระทำที่สมเหตุสมผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะเอื้อประโยชน์ต่อบริษัท และสร้างรายได้ให้แก่บริษัท

ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของแหล่งเงินทุน บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงิน และมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ครบถ้วนตรงตามเงื่อนไข จึงได้รับความเชื่อมั่นจากสถาบันการเงินซึ่งพร้อมจะให้การสนับสนุน และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทยังไม่ถึงเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด นอกจากนี้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินแล้ว บริษัทยังมีแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดที่เหลือจากการดำเนินงาน และกรรมการของบริษัทพร้อมให้การสนับสนุนการลงทุนในครั้งนี้

ความเห็นเกี่ยวกับราคาที่ทำการซื้อขายกันเป็นราคาที่อ้างอิงตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระที่กำหนดไว้กรณีที่ดินดังกล่าวได้รับการจัดสรรแล้วซึ่งบริษัทได้มีการติดตามขั้นตอนการยื่นขอใบอนุญาตจัดสรร และเชื่อมั่นว่าบริษัทจะได้รับใบอนุญาตจัดสรรค่อนข้างแน่นอน นอกจากนี้เมื่อพิจารณาลักษณะของที่ดินดังกล่าว เป็นที่ดินที่มีลักษณะพิเศษคือติดทะเลสาบ เป็นเอกลักษณ์ที่ไม่สามารถจัดหาได้ทั่วไป และจำนวนแปลงที่นำมาพัฒนาทำโครงการมีจำกัดเพียง 33 แปลง บริษัทมีความเห็นว่าส่วนต่างของราคาที่ดินที่ปรึกษาการเงินอิสระให้ความเห็นไว้จำนวนประมาณ 25.61 ล้านบาท ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วพบว่าบริษัทยังมีกำไรจากโครงการในระดับที่สามารถยอมรับได้ แต่บริษัทยังไม่สามารถเปิดแผนงานโดยละเอียดให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทราบได้ เนื่องจาก บริษัทอยู่ระหว่างการวางแผนงานและข้อมูลต่างๆ ในแผนเป็นข้อมูลที่มีความอ่อนไหว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทได้ นอกจากนี้บริษัทมีทีมงานเดิมที่มีความรู้และประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการ บริษัทไม่จำเป็นต้องจัดจ้างบุคลากรใหม่เพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้เกิดการใช้ทรัพยากร และบุคลากรอย่างคุ้มค่าอีกด้วย สำหรับในส่วนของการค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ คณะกรรมการมีความเห็นว่า ให้รับผิดชอบกันคนละกึ่งหนึ่งสำหรับโฉนดเลขที่ 114831 (จำนวน 13-1-63.3 ไร่) ส่วนโฉนดเลขที่ 117145 และ 117147 (จำนวน 0-0-451.5 ไร่) ให้ผู้ซื้อคือบริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เป็นแนวทางเดียวกับการดำเนินการซื้อขายในครั้งก่อน

นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าการเข้าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรง แทนการเป็นผู้ให้บริการบริหารงานโครงการ อาจจะทำให้บริษัท ต้องแบกรับความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจที่มากขึ้น แต่บริษัทในฐานะผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มามากกว่า 30 ปี ได้ประเมินแล้วเห็นว่า ความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นมาเป็นความเสี่ยงปกติในลักษณะเดียวกับที่บริษัทต้องเผชิญอยู่แล้วในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของบริษัท อาทิ ความเสี่ยงจากความต้องการซื้อหรือกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง ส่งผลให้ยอดขายไม่เพียงพอตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง และความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน เป็นต้น

13. ข้อมูลอื่นๆ

13.1 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทกับ SWG

ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมในครั้งนี้ SWG จะยังคงถือครองที่ดินอีกหลายแปลงภายในซอยสุวินทวงศ์ 80 หรือภายในบริเวณโครงการมายโฮม ซิลเวอร์เลค โดยปัจจุบัน SWG ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินแบบซื้อมาขายไป (หรือค่าที่ดิน) ในขณะที่ บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ การพัฒนาคอนโด บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ดังนั้น จะเห็นได้ว่า SWG และ บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบที่แตกต่างกัน

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบริษัทฯ และ SWG ในอนาคต ทางบริษัทฯ จึงได้เจรจาขอให้ SWG ออกหนังสือให้คำรับรอง (Letter of Under) โดยมีข้อตกลงจะไม่แข่งขันทางการค้าสำหรับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“EVER” หรือ “บริษัทฯ”) โดยตลอดระยะเวลาที่หม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ ถือหุ้นใน SWG ทาง SWG ตกลงที่จะ

1. ให้สิทธิบริษัทฯ ในการซื้อที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ SWG ก่อนบุคคลภายนอก (Right of First Refusal: “ROFR”) เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะทำการซื้อขายครั้งนี้
2. ไม่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่แข่งขันหรือทับซ้อน หรือน่าจะแข่งขันหรือทับซ้อนกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัทฯ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะทำการซื้อขายครั้งนี้ ทั้งนี้ SWG ยังคงสามารถประกอบธุรกิจค่าที่ดิน และสามารถเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ตราบเท่าที่การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ในปัจจุบัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ/หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของ บริษัทฯ ตลอดจนเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทฯ มีมาตรการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) การทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกัน ที่ไม่ใช่เป็นธุรกรรมปกติ ต้องได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการก่อนจึงจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงเหตุผล ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล สามารถเปรียบเทียบกับเงื่อนไขของรายการที่เกิดขึ้นระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลภายนอกได้ และต้องดำเนินการตามระเบียบหรือประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) การทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เฉพาะธุรกรรมปกติ เช่น การขายสินค้า การให้บริการ เป็นต้น ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอนุมัติได้ เมื่อรายการดังกล่าวมีเงื่อนไขในด้านราคา การชำระเงินหรือเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปในทำนองเดียวกันกับที่บริษัทฯ ทำกับบุคคลอื่น

ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารตกเป็น “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจอนุมัติ การอนุมัติให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ โดยในกรณีเช่นนั้น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะเข้าร่วมประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมการค้าปกติที่ได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการ โดยแจ้งให้กรรมการทราบถึงเงื่อนไขตามวรรคหนึ่งแล้วให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำเนินการตามวรรคหนึ่งได้ แต่จะต้องแจ้งเรื่องให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ ในการประชุมครั้งต่อไป

ในกรณีที่กรรมการคนใดตกเป็น “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” กรรมการในเรื่องที่เสนอต่อคณะกรรมการในเรื่องใด กรรมการผู้นั้นจะอยู่ในที่ประชุมหรือลงมติในเรื่องนั้นไม่ได้

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะสอบทานรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ/หรือ รายการที่อาจมีรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวทุกครั้ง และจะเปิดเผยรายละเอียด มูลค่างาน การคู่สัญญา และเหตุผลความจำเป็น ไว้ในแบบ 56-1 One Report

นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอชี้แจงว่า ณ ปัจจุบัน SWG ไม่มีทีมงานในการพัฒนาโครงการซึ่งถือเป็นหัวใจหลักของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตามที่ได้รับทราบจากผู้บริหารของ SWG สำหรับแผนงานภายในระยะ 3 ปี SWG ยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงธุรกิจ โดยจะยังคงพัฒนาที่ดินแบบซื้อมาขายไป

13.2 แนวทางการซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ในส่วนของแผนงานในอนาคตบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ ทั้งแนวราบ และแนวสูง โดยพิจารณาศักยภาพของที่ดินเป็นหลัก โดยมีได้มีการจำกัดการซื้อที่ดินผ่านบริษัทฯ ใดบริษัทหนึ่ง หรือผ่านกลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันเท่านั้น ทั้งนี้ที่ผ่านมาโครงการของบริษัทฯ ซึ่งมีที่ตั้งแตกต่างกันไปในหลายพื้นที่ ซึ่งการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวก็เป็นการซื้อจากเจ้าของที่ดินแตกต่างกันไปโดยไม่ได้ซื้อจากกลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ การซื้อที่ดินของบริษัทฯ เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในช่วง 6 ปีที่ผ่านมา เป็นการซื้อจากบุคคลภายนอกทั้งหมด ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	วันที่ คณะกรรมการ มีมติ	พื้นที่รวม			ที่ตั้ง	โครงการที่พัฒนาบนที่ดินดังกล่าว
		ไร่	งาน	ตร.วา		
1	20 ต.ค. 60	13	1	90.10	แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กทม.	EVETCITY - สุขสวัสดิ์30 - พุทธบูชา
2	20 ต.ค. 60	23	1	5.00	ต.บางแก้ว อ.บางพลี สมุทรปราการ	EVERCITY – ศรีนครินทร์ - หนามแดง
3	15 ธ.ค. 60	17	3	72.6	แขวงอโงเงิน เขต (บางเขน) สายไหม กทม.	EVERCITY - รามอินทรา - วงแหวนจตุโชติ
4.	28 ก.พ. 65	21	3	74.50	ต.คลองพระอุดม อ.ลาดหลุมแก้ว ปทุมธานี	EVERCITY – Evaris New Ratchaphruek ^{1/}

หมายเหตุ: 1/ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาก่อสร้าง คาดว่าจะเริ่มเปิดขาย พ.ศ. 67

1. ข้อมูลสำคัญของบริษัท และการดำเนินธุรกิจโดยสรุป

2.1 ข้อมูลลักษณะการประกอบธุรกิจ และแนวโน้มธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท

2.1.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท

บริษัทประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยการพัฒนาที่ดินเพื่อนำมา จัดจำหน่ายในรูปแบบของบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดพักอาศัย โดยมีกลุ่มลูกค้าทุกระดับ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มที่มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป และขยายการดำเนินงานไปยังธุรกิจโรงพยาบาล เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ โดยดำเนินการผ่านบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งสามารถแบ่งการดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่

- ธุรกิจจัดสรรที่ดิน สร้างบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ เพื่อขาย
- ธุรกิจอาคารชุดเพื่อขาย

นโยบายสำคัญของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการมีดังต่อไปนี้

- การให้ความสำคัญในมาตรฐานการก่อสร้างที่มีคุณภาพสูง
- การใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพที่ดีและเหมาะสม
- การออกแบบที่ทันสมัย ด้านสถาปัตยกรรม เพื่อประโยชน์ในการใช้สอยและความสวยงาม
- การให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม และความเป็นธรรมชาติในแต่ละโครงการ
- การเลือกทำเลที่ตั้งแต่ละโครงการโดยคำนึงถึงความสะดวกในการคมนาคมของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ
- การกำหนดราคาขายอย่างสมเหตุสมผล และเป็นธรรม
- การให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพ เช่น การบริการด้านความปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นในโครงการ

2. ธุรกิจโรงพยาบาล

ดำเนินการบริหารงานโดย บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด (“MY HOSPITAL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ประกอบกิจการการลงทุนและมีการลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลเอกชนและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการรักษายาบาล จัดตั้งในปี 2557 จนถึงปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียนรวม 510 ล้านบาท โดยปัจจุบัน บริษัท มาย ฮอสพิทอล จำกัด ได้เข้าลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาลโดยมีบริษัทย่อย จำนวน 5 บริษัท

อย่างไรก็ตาม การเข้าลงทุนในธุรกิจโรงพยาบาล เป็นการปฏิบัติตามนโยบายของกลุ่มบริษัทที่จะเพิ่มขอบข่ายการดำเนินธุรกิจเข้าไปยังธุรกิจโรงพยาบาล ซึ่งนับเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ และแหล่งรายได้แห่งใหม่เพิ่มเติมจากธุรกิจเดิมที่มีอยู่ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมีเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

2.1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท

บริษัทยังคงดำเนินธุรกิจหลัก 2 กลุ่มธุรกิจตามเดิม ได้แก่ 1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักโดยบริษัทมีแผนการที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาโครงการใหม่ๆ อีกจำนวนมาก โดยกลยุทธ์จะให้ความสำคัญในเรื่องทำเลที่ตั้งเป็นหลัก เพื่อสร้างข้อได้เปรียบในการแข่งขัน การให้ความสำคัญการบริการลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าได้รับการบริการเป็นที่พึงพอใจ 2) ธุรกิจโรงพยาบาล โดยจะ มุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพการรักษายาบาลที่เป็นเลิศ ด้วยแพทย์ผู้เชี่ยวชาญและเครื่องมือที่ทันสมัย การให้ความสำคัญในการบริการลูกค้า การให้บริการที่รวดเร็ว การรักษาความสะอาด เพื่อให้ลูกค้าได้รับการบริการเป็นที่พึงพอใจ

2.2 ตารางสรุปงบการเงิน พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัท

2.2.1 ตารางสรุปงบการเงินสำหรับปี 2564 – 2566

สำหรับปี 2564 -2566			
รายการ	2566 (ล้านบาท)	2565 (ล้านบาท)	2564 (ล้านบาท)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รวมรายได้			
รายได้จากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	1,221.38	1,593.81	2,366.89
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงพยาบาล	443.88	428.55	328.19
รวมรายได้	1,665.26	2,022.36	2,695.08
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(85.91)	(77.92)	170.03
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(329.71)	(447.39)	(93.82)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดปี	(350.91)	(458.75)	(145.30)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0704)	(0.0958)	(0.0354)
งบดุล			
รวมสินทรัพย์	6,626.11	7,075.21	7,934.27
รวมหนี้สิน	4,353.70	4,457.47	5,371.88
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,272.43	7,075.21	7,934.27

สำหรับปี 2564 -2566 (ต่อ)			
รายการ	2566 (ล้านบาท)	2565 (ล้านบาท)	2564 (ล้านบาท)
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	2.04	2.67	1.85
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	(5.63)	(4.32)	5.78
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	(21.07)	(22.68)	(5.39)

2.2.1 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566

โปรดพิจารณาคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ในเอกสารคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานฝ่ายจัดการ สำหรับผลประกอบการปี 2566 บนเว็บไซต์ของบริษัท ที่ www.everland.co.th

2.3 รายชื่อคณะกรรมการ ผู้บริหารและรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

2.3.1 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 5 มีนาคม 2567

ที่	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1.	นายสวิจักร โฉมฉายะ	ประธานคณะกรรมการ/ กรรมการ
2.	นายกำธร อุดมฤทธิรงค์	รองประธานคณะกรรมการ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
3.	นางสาววนิดา มัชฌิมาพันธ์	กรรมการ/รองประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
4.	นางสุภัทรา เชื้อรอด	กรรมการ/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
5.	นางสาวจรรยา คงมั่น	กรรมการ

2.3.2 รายชื่อผู้บริหารบริษัท ณ วันที่ 5 มีนาคม 2567

ที่	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นางสาวนุชชรี ทองหลูป ¹	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ (ธุรกิจโรงพยาบาล) (รักษาการ)
2	นางสาวพัชชกร สมจิตต์ชอบ	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
3	นางสุทัศนาศา แสนสุภา ²	ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ (รักษาการ)

หมายเหตุ : ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาบุคลากรเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ

2.3.3 รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วนการถือหุ้น
1	กลุ่มโลจายะ		
	นางดารานี อັตตะนันท์	978,518,759	20.16%
	นายจอมทรัพย์ โลจายะ	583,302,542	12.01%
	นายสวิจักร โลจายะ	480,768,700	9.90%
	รวมกลุ่มโลจายะ	2,042,590,001	42.07%
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	166,005,154	3.42%
3	กลุ่มมานะยิ่ง		
	นายประสงค์ มานะยิ่ง	125,000,000	2.57%
	นางพรพรรณ มานะยิ่ง	40,000,000	0.82%
	น.ส.สุชาร์ มานะยิ่ง	5,000,000	0.10%
	น.ส.ณัฐธิดา มานะยิ่ง	1,000	0.00%
น.ส.อชิรญา มานะยิ่ง	1,000	0.00%	
	รวมกลุ่มมานะยิ่ง	170,002,000	3.50%
4	นายสงคราม ชิวประวัติดำรงค์	106,332,120	2.19%
5	นายสุชาติ อูสาหะ	83,770,100	1.73%
6	นายสมชาย หงส์รัตนวิจิตร	39,100,000	0.81%
7	กลุ่มตั้งติรวัดน์		
	น.ส.สมศรี ตั้งติรวัดน์	37,750,000	0.78%
	นางนลินรัตน์ ตั้งติรวัดน์	4,363,900	0.09%
	รวมกลุ่มตั้งติรวัดน์	42,113,900	0.87%
8	นายนน เพ็ชรประภา	37,121,200	0.76%
9	กลุ่มวงษ์โชติปินทอง		
	นายเกรียงศักดิ์ วงษ์โชติปินทอง	33,880,460	0.70%
	นางสุนีย์ วงษ์โชติปินทอง	9,421,740	0.19%
	นายวิชา วงษ์โชติปินทอง	2,010,000	0.04%
	น.ส.ทิพย์ประภา วงษ์โชติปินทอง	500,000	0.01%
นายสุพจน์ วงษ์โชติปินทอง	264,000	0.01%	
	รวมกลุ่มวงษ์โชติปินทอง	46,076,200	0.95%
10	นายพิชัย พฤตศักตาดุลย์	25,798,900	0.53%
	รวมลำดับที่ 1-10	2,758,909,575	56.83%
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	2,095,876,977	43.17%
	รวม	4,854,786,552	100.00%

2.3.4 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี-

2.3.5 รายการระหว่างกันสำหรับปี 2566 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัท กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

โปรดพิจารณารายการระหว่างกันสำหรับปี 2566 ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2566 (แบบ56-1 One Report) บนเว็บไซต์ของบริษัท ที่ www.everland.co.th

2.3.6 สรุปสาระของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการซื้อที่ดิน

ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

คู่สัญญา	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“EVER” หรือ “บริษัท”) (ผู้ซื้อ) บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด (“SWG”) (ผู้ขาย)
ค่าตอบแทน	ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาซื้อขายเป็นจำนวน 163,833,750 บาท โดยชำระเป็นเงินสด/ ดราฟท์/ แคนเชียร์เช็ค หรือตามคำสั่งของผู้จะขาย
ระยะเวลา	ภายใน 30 กันยายน 2567 ดังนี้ ผู้ซื้อจะชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 31 พฤษภาคม 2567 และผู้จะขายดำเนินการใดๆ ให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้ง 3 แปลง อยู่ในนามของผู้จะซื้อโดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ 120 วัน นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์
เงื่อนไขบังคับก่อน	ในการซื้อขายที่ดินตามสัญญานี้ผู้จะขายรับทราบว่าผู้ซื้อจะต้องดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หากไม่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ซื้อสามารถยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้ได้โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ และผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น
ข้อตกลงพิเศษเกี่ยวกับซื้อที่ดิน	หลังโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้เรียบร้อยแล้วผู้จะขายตกลงจะดำเนินการใดๆ ให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้ง 3 แปลง ตามข้อ 1. อยู่ในนามของผู้จะซื้อ(บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)) โดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 120 วัน นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วเสร็จ หากผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการให้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินอยู่ในนาม บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ได้ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าวได้ ผู้จะขายตกลงจะชำระเงินค่าที่ดินที่ได้รับจากผู้จะซื้อคืนทั้งหมดทั้งจำนวนให้กับผู้จะซื้อ รวมถึงค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและตามสัญญาจะซื้อจะขายภายใน 30 วัน นับแต่วันผินัด

2. บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำกิจการ ซึ่งเข้าข่ายเป็นผู้มีส่วนได้เสียจึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ในวาระที่ 8 พิจารณาการทำรายการเกี่ยวโยงกันซื้อที่ดินเปล่า กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์แอสเซ็ท จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่ 114831, 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 14-2-14.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ ตำบลลำผักชี อำเภอนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานครซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทและการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วนการถือหุ้น
1	นายจอมทรัพย์ โลจายะ	583,302,542	12.01%
2	นายสวิจักร โลจายะ	480,768,700	9.90%
3	ม.ร.ว.ศศิจุฑาภา วรวรรณ	272,900	0.01%
4	บริษัท แอ็ดวานซ์ แอสเซท แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด ^{1/}	10,000	0.00%
5	บริษัท มายริสอร์ท (ภูเก็ต) จำกัด ^{2/}	10,000	0.00%
6	บริษัท อิกวิตี เรสซิเดนเชียล จำกัด ^{3/}	10,000	0.00%
7	บริษัท อิกวิตี เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด ^{4/}	10,000	0.00%

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วนการถือหุ้น
8	บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด ^{5/}	10,000	0.00%
9	บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย โลจายะ จำกัด ^{6/}	10,000	0.00%
10	บริษัท บางกอกซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ^{7/}	10,000	0.00%
11	บริษัท อีควิตี้ เรสซิเดนเชียล (ริมน้ำ) จำกัด ^{8/}	10,000	0.00%
	รวม	1,064,424,142	21.92%

หมายเหตุ:

- 1/ บริษัท สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย มีชัยไทยแลนด์ จำกัด^{5/} ถือหุ้นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 2/ นายสวิจักร โลจายะ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 3/ บริษัท อีควิตี้ เรสซิเดนเชียล เจ้าพระยา จำกัด^{4/} ถือหุ้นร้อยละ 86.67 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 4/ นายสวิจักร โลจายะ ถือหุ้นร้อยละ 62.14 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 5/ นายจอมทรัพย์ โลจายะ ถือหุ้นร้อยละ 93.75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 6/ นายจอมทรัพย์ โลจายะ ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 7/ หม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ ถือหุ้นร้อยละ 50.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- 8/ หม่อมราชวงศ์ภูมินทร์ วรวรรณ (มีศักดิ์เป็นน้องชายของหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัท ในวันที่ 26 เมษายน 2567 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 8 ข้างต้น จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทในวันที่ 25 มีนาคม 2567

3. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการซึ่งมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการกระทำที่สมเหตุสมผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะเอื้อประโยชน์ต่อบริษัท โดยช่วยขยายความสามารถในการดำเนินธุรกิจและสร้างรายได้แหล่งใหม่ในอนาคตให้แก่บริษัท โดยราคาที่ทำการซื้อขายกันเป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาตลาดและสอดคล้องกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

4. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

5. แบบหนังสือมอบฉันทะที่ให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 รายเป็นผู้มอลฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ข้อมูลกรรมการอิสระเพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นปรากฏรายชื่อตามกรรมการอิสระที่บริษัท เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารแนบ 13 ของหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

หมายเหตุ : ทั้งนี้ เอกสารประกอบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนนี้ สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากหน้าเว็บไซต์ของบริษัท