

ที่ ever/list 010/2567

วันที่ 9 เมษายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง แจ้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบที่มีต่อรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

- อ้างถึง 1. หนังสือของบริษัทเลขที่ 004/2567 การประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2567 เรื่องแจ้งมติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และยกเลิกการให้บริการเช่าบริหารงาน (สัญญาจ้างบริหารการขาย, การตลาดและการบริหารโครงการ ให้กับโครงการ 33 Residence (ภายใต้ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด) กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. หนังสือของบริษัทเลขที่ 005/2567 เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2567 เพิ่มเติมวาระเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันและกำหนดวัน Record Date และสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน
3. หนังสือของบริษัทเลขที่ 008/2567 เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 27 มี.ค.2657 มีมติให้เปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเนื่องจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ดินเปล่า กับ บริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามมติที่ประชุม 2/2567 เมื่อวันที่ 22 ก.พ.2567

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “EVER”) ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2567 และครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 มีมติเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน จากบริษัท สุวินทวงศ์ โกลด์ แอสเซ็ท จำกัด (“SWG”) จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 114381, 117145 และ 117147 เนื้อที่รวม 14-2-14.80 ไร่ (5,814.80 ตารางวา) ตั้งอยู่ที่ แขวงลำผักชี เขตหนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปพัฒนาโครงการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว ภายใต้ชื่อโครงการ 33 Residence รวมราคาซื้อขายประมาณ 163,833,750 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบสามล้านแปดแสนสามหมื่นสามพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทถ้วน) สำหรับในส่วนของค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ จะรับผิดชอบกันคนละกึ่งหนึ่งระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย สำหรับโฉนดเลขที่ 114381 (จำนวน 13-1-63.3 ไร่) คิดเป็นจำนวนเงิน 3,529,051.40 บาท (สามล้านห้าแสนสองหมื่นเก้าพันห้าสิบบาทสี่สิบบาทสตางค์) ส่วนโฉนดเลขที่ 117145 และ 117147 (จำนวน 0-0-451.5 ไร่) ให้ผู้ซื้อคือบริษัทรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อเป็นแนวทางเดียวกับการดำเนินการซื้อขายในครั้งก่อน คิดเป็นจำนวนเงิน 137,933.25 บาท (หนึ่งแสนสามหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยสามสิบบาทยี่สิบห้าสตางค์) ทำให้มูลค่าซื้อขายรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 167,500,734.65 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านห้าแสนเจ็ดร้อยสามสิบบาทหกสิบบาทสตางค์)

โดยการประชุมครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2567 เป็นการประชุมร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (บริษัท แคปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด หรือ CapAd) ซึ่งให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมและเหมาะสมของราคา และเงื่อนไขของรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อซื้อที่ดินพร้อมบรรดาสสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน โดย CapAd ให้ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการว่า บริษัทจะมีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการเข้าทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดินในครั้งนี้ ความเหมาะสมของเงื่อนไขในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน มีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ และเหมือนที่เท่ากับบุคคลภายนอก อย่างไรก็ตาม หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์ความจำเป็นในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทมีเหตุผลและความจำเป็นที่สมเหตุสมผลจริง เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทได้อย่างต่อเนื่อง แต่มีความเห็นเกี่ยวกับราคาที่ซื้อขายรวมเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม จึงให้ความเห็นว่า “มูลค่าซื้อขายรวมที่ 167.50 ล้านบาท เป็นราคาที่**ไม่สมเหตุสมผล** เนื่องจากสูงกว่ามูลค่าที่เหมาะสมที่ 138.22 ล้านบาท สำหรับทำธุรกรรมการเข้าซื้อที่ดิน” ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจำกัดการให้ความเห็นอยู่ที่เฉพาะการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อได้มาซึ่งที่ดินพร้อมบรรดาสสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน ซึ่งไม่รวมถึงความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว เนื่องจาก บริษัทอยู่ระหว่างการแผนพัฒนาโครงการ และไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลในส่วนดังกล่าวให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทราบได้

สำหรับความเห็นของคณะกรรมการซึ่งมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการกระทำที่สมเหตุสมผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะเอื้อประโยชน์ต่อบริษัท และสร้างรายได้ให้แก่บริษัท

ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของแหล่งเงินทุน บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงิน และมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ครบถ้วนตรงตามเงื่อนไข จึงได้รับความเชื่อมั่นจากสถาบันการเงินซึ่งพร้อมจะให้การสนับสนุน และหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทยังไม่ถึงเกณฑ์ที่สถาบันการเงินกำหนด นอกจากนี้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินแล้ว บริษัทยังมีแหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดที่เหลือจากการดำเนินงาน และกรรมการของบริษัทพร้อมให้การสนับสนุนการลงทุนในครั้งนี้

ความเห็นเกี่ยวกับราคาที่ทำการซื้อขายกันเป็นราคาอ้างอิงตามราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระที่กำหนดไว้กรณีที่ดินดังกล่าวได้รับการจัดสรรแล้วซึ่งบริษัทได้มีการติดตามขั้นตอนการยื่นขอใบอนุญาตจัดสรร และเชื่อมั่นว่าบริษัทจะได้รับใบอนุญาตจัดสรรค่อนข้างแน่นอน นอกจากนี้เมื่อพิจารณาลักษณะของที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีลักษณะพิเศษคือติดทะเลสาบ เป็นเอกลักษณ์ที่ไม่สามารถจัดหาได้ทั่วไป และจำนวนแปลงที่นำมาพัฒนาทำโครงการมีจำกัดเพียง 33 แปลง บริษัทมีความเห็นว่า **ส่วนต่างของราคา**ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นไว้จำนวนประมาณ 25.61 ล้านบาท ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วพบว่าบริษัทยังมีกำไรจากโครงการในระดับที่สามารถยอมรับได้ แต่บริษัทยังไม่สามารถเปิดแผนงานโดยละเอียดให้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทราบได้ เนื่องจาก บริษัทอยู่ระหว่างการวางแผนงาน และข้อมูลต่างๆ ในแผนเป็นข้อมูลที่มีความอ่อนไหว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัทได้ นอกจากนี้ บริษัทมีทีมงานเดิมที่มีความรู้และประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการ บริษัทไม่จำเป็นต้องจัดจ้างบุคคลากรใหม่เพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้เกิดการใช้ทรัพยากร และบุคคลากรอย่างคุ้มค่าอีก

นอกจากนี้ การเข้าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจจะทำให้บริษัทต้องแบกรับความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ แต่บริษัทในฐานะผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มามากกว่า 30 ปี ได้ประเมินแล้วเห็นว่า ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเป็นความเสี่ยงปกติในลักษณะเดียวกับที่บริษัทต้องเผชิญอยู่แล้วในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของบริษัท อาทิ ความเสี่ยงจากความต้องการซื้อหรือกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคลดลง ส่งผลให้ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาสวัสดุก่อสร้าง และความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และการเข้าถึงแหล่งเงินทุน เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนามโดย -

(นายสวิจักร์ โฉมฉายะ)

ประธานกรรมการ