

ที่ ever/list 004/2568

วันที่ 17 มีนาคม 2568

เรื่อง รายงานแนวทางและความคืบหน้าการดำเนินการแก้ไขฐานะการเงิน กรณีถูกขึ้นเครื่องหมาย “CB”
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) ในวันที่ 14 มีนาคม 2568 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุมบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) เลขที่ 223/96 อาคารคันทรี่คอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถ.สรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร กรณีหลักทรัพย์ของบริษัทขึ้นเครื่องหมาย “CB” เนื่องจากบริษัทขาดทุนต่อเนื่อง 3 ปี จนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น <100% ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินประจำปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และบริษัทได้เผยแพร่วิดีโอการประชุม Public Presentation บนเว็บไซต์ของบริษัท www.everland.co.th เรียบร้อยแล้ว

บริษัทขอรายงานสรุปสาเหตุของการขึ้นเครื่องหมาย “CB” และแนวทางแก้ไขปัญญาของบริษัท ดังนี้

1. สาเหตุของการขึ้นเครื่องหมาย “CB” ของบริษัท

ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ได้ออกหลักเกณฑ์การขึ้นเครื่องหมายบนหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน เพื่อเพิ่มมาตรการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ลงทุน โดยในส่วนของบริษัทเข้าเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดว่า “บริษัทขาดทุนต่อเนื่อง 3 ปี จนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น <100% ของทุนชำระแล้ว”

จากงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีผลขาดทุนต่อเนื่อง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2565 - 2567 และมีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 1,835,851,171 บาท และเมื่อเทียบกับทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์) จำนวน 3,410,465,961 บาท คิดเป็นสัดส่วนที่ 53.83% ซึ่งน้อยกว่า 100% จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นจึงทำให้บริษัทเข้าเกณฑ์การขึ้นเครื่องหมาย “CB”

ทั้งนี้ เกณฑ์ในการปลดเครื่องหมาย “CB” นั้นจะพิจารณาจากงบประจำปีในปีถัดไป โดยหากผลการดำเนินงานของบริษัทมีกำไร หรือส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ $\geq 100\%$ ของทุนชำระแล้ว(ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์) บริษัทจึงจะได้รับการปลดเครื่องหมาย “CB” จากตลาดหลักทรัพย์

2. ผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567

รายการ	งบการเงินรวม		
	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)
รายได้รวม	2,022.37	1,665.25	1,707.64
ค่าใช้จ่ายรวม	(2,294.72)	(1,994.96)	(2,035.15)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(447.39)	(329.71)	(327.51)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(11.36)	(10.52)	(15.91)
ขาดทุนสำหรับปี	(458.75)	(340.23)	(343.42)

3. ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา

3.1 สภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวทั่วโลกและประเทศไทย ทำให้ประชาชนชะลอการใช้จ่ายเงิน

3.2 ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยเฉพาะบ้านที่มีราคา 2-5 ล้านบาท ที่ธนาคารมีการปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อค่อนข้างสูง และปัจจัยภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนของลูกค้ำที่ทำให้ไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ

3.3 อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามนโยบายภาครัฐที่มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยลงในอนาคตอาจจะเป็นเรื่องที่ดีกับตลาดอสังหาริมทรัพย์และช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวม

3.4 ต้นทุนของการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น อันได้แก่ ที่ดิน และวัสดุก่อสร้างต่างๆ รวมทั้งค่าแรง ที่มีการปรับตัวสูงขึ้น

4. แนวทางแก้ไขเพื่อให้ผลการดำเนินงานของบริษัทมีกำไร

4.1 ชะลอการลงทุนขยายโครงการใหม่ เน้นพัฒนาและขายโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน

4.2 เร่งสร้างยอดขายจาก Inventory ที่มีอยู่ไม่ว่าจะเป็น Condo โครงการ Politan Rive, Politan Breeze และ Politan Aqua จำนวน 3 โครงการ ที่สนามบินน้ำ และ โครงการมายรีสอร์ทหัวหิน และโครงการเดอะ วิลล่า จำนวน 2 โครงการ และ โครงการมายรีสอร์ท แอท ริเวอร์ โดยบริษัทมี Inventory ที่รอการขายคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 4,500 ล้านบาท ซึ่งหากเทียบกับภาระหนี้ของบริษัทจะเห็นว่าสินทรัพย์ของบริษัทยังสูงกว่ามาก นอกจากนี้บริษัทมีนโยบายเร่งยอดขายเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายไปจ่ายชำระคืนหนี้สินซึ่งจะมีผลทำให้ต้นทุนทางการเงินลดลง

4.3 มีนโยบายขาย Non-Core Assets ของบริษัท ซึ่งได้แก่โรงพยาบาล โดยคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 700-900 ล้านบาท และที่ดินเปล่าที่ปัจจุบัน บริษัทยังไม่มีแผนในการพัฒนาโครงการ มีมูลค่ารวมประมาณ 800 ล้านบาท เพื่อนำเงินที่ขายได้มาชำระคืนหนี้สินเพื่อให้ลดต้นทุนทางการเงิน

4.4 มีนโยบายลดค่าใช้จ่ายของบริษัทประมาณ 10-15% ได้แก่ ลดต้นทุนทางการเงินจากการคืนเงินกู้ยืมธนาคาร ลดต้นทุนการก่อสร้าง จากการชะลอการลงทุนส่วนหนึ่ง และ ลดค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารด้วยการปรับโครงสร้างบริษัท เพื่อให้บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน และทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดีขึ้นด้วย

4.5 เริ่มพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2569

คำถามที่มีการส่งมาทางอีเมลของบริษัทล่วงหน้าและมีการชี้แจงในการประชุม สรุปดังนี้

- บริษัทมีการนำสินทรัพย์ออกเช่าหรือไม่
คำชี้แจง จะมีในกลุ่มของโรงพยาบาลให้เช่าพื้นที่เป็นบางส่วน ซึ่งไม่ได้มีนัยสำคัญ
- มีการเสนอตัวเจาะลูกค้าเฉพาะกลุ่มในไทย เช่น อาจารย์มหาวิทยาลัย โรงเรียน รัฐวิสาหกิจ กลุ่มลูกค้าตะวันออกกลาง ยุโรป เอเชีย หรือไม่ และได้มีการเชิญชวนโรงเรียน inter เพื่อหาลูกค้ากลุ่มครู ผู้ปกครองหรือไม่
คำชี้แจง ชี้แจงว่า บริษัททำการตลาด และจัดโปรโมชั่น การออกบูท เพื่อส่งเสริมการขายของบริษัทอยู่ตลอด สำหรับตลาดโรงเรียน อินเตอร์ บริษัทยังไม่ได้เข้าไปทำการตลาด
- มีการหารือกันในกลุ่มกรรมการเพื่อหาทุนดอกเบี้ยถูก ด้วยการหาแหล่งเงินทุนจากตะวันออกกลาง หรือจีน หรือไม่
คำชี้แจง บริษัทยังไม่มีกรรมการหาแหล่งเงินทุนจากจีนหรือตะวันออกกลาง แต่บริษัทก็จะพยายามจัดหาแหล่งเงินทุนที่ให้ต้นทุนทางการเงินที่ถูกลง
- มีการประสานงานกับบริษัทของสาขาอื่นที่จะร่วมมือในการเสริมสร้างธุรกิจ หรือไม่ เพื่อให้บริษัทมีกำไร จ่ายปันผล ทำไมเราทำไม่ได้ทั้ง ๆ ที่เรามีโครงการดี ๆ
คำชี้แจง บริษัทไม่มีการร่วมมือกับบริษัทอื่น โดยที่ผ่านมามีบริษัทได้บริหารงานด้วยตัวบริษัทเอง

ทั้งนี้ บริษัทได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว โดยจะได้มีการวางแผนในบริหารงานอย่างระมัดระวังและละเอียดรอบคอบ เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น และสามารถปลดเครื่องหมาย “CB” จากหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนามโดย -

(นายสวัจักร ใจฉายะ)

กรรมการผู้อำนวยการ