

ที่ ever/list 013/2568

วันที่ 1 กันยายน 2568

เรื่อง รายงานแนวทางและความคืบหน้าการดำเนินการแก้ไขฐานะการเงิน กรณีถูกขึ้นเครื่องหมาย “CB”
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดประชุมเพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้อง (Public Presentation) สำหรับงบการเงินไตรมาส 2/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ในวันที่ 29 สิงหาคม 2568 เวลา 10.15 น. โดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting) ผ่านช่องทาง Webex meeting ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ ห้องประชุมบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) เลขที่ 223/96 อาคารคันทรีคอมเพล็กซ์ อาคารเอ ชั้น 21 ถ.สรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร กรณีหลักทรัพย์ของบริษัทขึ้นเครื่องหมาย “CB” จากกรณี

1. ส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนแล้ว สำหรับงบการเงินสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568
2. ผลการดำเนินงานขาดทุนต่อเนื่อง 3 ปี จนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น <100% ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทขอรายงานสรุปสาเหตุของการขึ้นเครื่องหมาย “CB” และแนวทางแก้ไขปัญหของบริษัท ดังนี้

1. สาเหตุของการขึ้นเครื่องหมาย “CB” ของบริษัท

ตามที่ตลาดหลักทรัพย์ได้ออกหลักเกณฑ์การขึ้นเครื่องหมายบนหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน เพื่อเพิ่มมาตรการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ลงทุน โดยในส่วนของบริษัทเข้าเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดว่า “บริษัทขาดทุนต่อเนื่อง 3 ปี จนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น <100% ของทุนชำระแล้วจากงบการเงินประจำปี 2567 และจากการที่ส่วนของผู้ถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนแล้ว จากงบการเงินล่าสุด”

จากงบการเงิน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทมีผลขาดทุนต่อเนื่อง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2565 – 2567 และ 30 มิถุนายน 2568 และมีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับ 1,640,210,151 บาท และเมื่อเทียบกับทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว (ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์) จำนวน 3,410,465,961 บาท คิดเป็นสัดส่วนที่ 48% ซึ่งน้อยกว่า 50% จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นจึงทำให้บริษัทเข้าเกณฑ์การขึ้นเครื่องหมาย “CB”

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

2. ผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567 และ 30 มิถุนายน 2568

รายการ	งบการเงินรวม			
	ปี 2565 (ล้านบาท)	ปี 2566 (ล้านบาท)	ปี 2567 (ล้านบาท)	30 มิ.ย.2568 (ล้านบาท)
รายได้รวม	2,022.37	1,665.25	1,707.64	671.62
ค่าใช้จ่ายรวม	(2,294.72)	(1,994.96)	(2,035.15)	(870.75)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(447.39)	(329.71)	(327.51)	(199.13)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(11.36)	(10.52)	(15.91)	2.26
ขาดทุนสำหรับงวด	(458.75)	(340.23)	(343.42)	(196.87)

3. ปัจจัยที่ส่งผลต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา

3.1 เหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศไทย ทำให้ประชาชนเกิดความวิตกกังวลและส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น เกี่ยวกับโครงสร้างของตัวอาคาร โดยเฉพาะอาคารชุดคอนโดมิเนียม ซึ่งส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อ และการเลื่อนโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตามโครงการของบริษัทซึ่งได้แก่ Politan Rive, PolitanBreeze และ Politan Aqua เป็นโครงการที่มีการออกแบบก่อสร้างด้วยระบบป้องกันแผ่นดินไหว ทำให้เหตุการณ์การเกิด

แผ่นดินไหวที่ผ่านมาแทบจะไม่ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารเลย นอกจากนี้อาคารคอนโดมิเนียมของบริษัทที่เป็นโครงการ Low Rise ยังได้รับความนิยมเพิ่มมากขึ้นด้วย จึงเห็นได้ว่าโครงการของบริษัทยังคงได้รับความเชื่อมั่นจากผู้อยู่อาศัยในโครงการ

- 3.2 สภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวทั่วโลกรวมถึงประเทศไทย ทำให้ประชาชนชะลอการใช้เงิน
- 3.3 ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยเฉพาะบ้านที่มีราคา 2-5 ล้านบาท ที่ธนาคารมีการปฏิเสธการอนุมัติสินเชื่อค่อนข้างสูง และปัจจัยภาระหนี้สินภาคครัวเรือนของลูกค้าที่ไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ
- 3.4 อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ทำให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตามนโยบายภาครัฐที่มีแนวโน้มลดอัตราดอกเบี้ยลงในอนาคตอาจจะเป็นเรื่องที่ดีกับตลาดอสังหาริมทรัพย์และช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวม
- 3.5 ต้นทุนของการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น อันได้แก่ ที่ดิน และวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ รวมทั้งค่าแรง ที่มีการปรับตัวสูงขึ้น

4. ความคืบหน้าการแก้ไขสาเหตุการติดเครื่องหมาย CB

- 4.1 บริษัทยังคงเร่งสร้างยอดขายจาก Inventory ที่คงเหลืออยู่ทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโด โดยบริษัทกระตุ้นยอดขายของโครงการ โดยการมุ่งเน้นการทำการตลาดทุกช่องทาง โดยเฉพาะช่องทางออนไลน์เป็นหลัก ไม่ว่าจะเป็น Website, Content, Social Media ต่างๆ เนื่องจากมีผลตอบรับจากลูกค้าได้มากกว่าช่องทางอื่น และมีการทำโปรโมชั่นเพื่อดึงดูดความสนใจของลูกค้าให้เข้ามาเยี่ยมชมโครงการด้วย นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีมาตรการลด LTV และลดดอกเบี้ยต่อเนื่องมา 2 รอบ ทำให้การยื่นกู้ขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้ามีทิศทางที่ดีขึ้นซึ่งจะช่วยให้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์เริ่มดีขึ้น และนโยบายเร่งยอดขายของบริษัทเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายไปจ่ายชำระคืนหนี้สินเพื่อลดต้นทุนทางการเงินด้วย
- 4.2 บริษัทยังคงมีแผนการขาย Non-Core Assets ของบริษัท ซึ่งได้แก่กลุ่มโรงพยาบาล และที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนในการพัฒนาโครงการ เพื่อนำเงินที่ขายได้มาชำระคืนหนี้สินเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2568 บริษัทได้มีการขายที่ดินเปล่าที่ศรีราชา โฉนดที่ดินเลขที่ 16036 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 18600 จำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่ดินจำนวน 11-0-13.40 ไร่ (4,413.40 ตารางวา) และบริษัทจะรับรู้กำไรจากการขายที่ดินดังกล่าวข้างต้น ในไตรมาส 3/2568 ประมาณ 190 ล้านบาท
- 4.3 บริษัทมีการปรับโครงสร้างองค์กร โดยการลดหน่วยงานบางส่วนลง เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร เพื่อให้บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงานและทำให้บริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่ดีขึ้น
- 4.4 บริษัทชะลอการลงทุนที่จะขยายโครงการใหม่ เนื่องจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ชะลอตัว บริษัทจึงรอดูสถานการณ์เพื่อวางแผนในการพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ การเมือง และกระแสเงินสดของบริษัท โดยบริษัทยังคงเน้นขาย Inventory ที่มีอยู่ ได้แก่ อาคารชุด จำนวน 989 ยูนิต มูลค่ารวม 4,760 ล้านบาท, โครงการทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ จำนวน 210 ยูนิต มูลค่ารวม 1,062 ล้านบาท และโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 242 ยูนิต มูลค่ารวม 1,962 ล้านบาท รวมจำนวนเพื่อขายทั้งหมด 1,441 ยูนิต คิดเป็นมูลค่ารวม 7,784 ล้านบาท
- 4.5 บริษัทได้มีการเจรจาขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ โดยลดจำนวนขั้นต่ำในการจ่ายชำระ กับสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นๆ เพื่อขยายระยะเวลาการชำระหนี้และลดดอกเบี้ย

ทั้งนี้ บริษัทได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว และได้วางแผนการบริหารงานอย่างระมัดระวังและละเอียดรอบคอบ เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น และสามารถปลดเครื่องหมาย "CB" จากหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนามโดย -

(นายสวัจักร ใจจายะ)

กรรมการผู้อำนวยการ