

ที่ ever/list/015/2568

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เรื่อง แจ้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับประเภทการเช่าสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “EVER”) ครั้งที่ 14/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัททำสัญญาและต่ออายุสัญญาเช่าสำนักงานกับบริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด โดยรายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับประเภทการเช่าสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น โดยมีมูลค่ามากกว่า 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย (NTA)

อ้างถึงสัญญาเช่าสำนักงาน ระหว่างบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “EVER”) กับ บริษัทบางนา แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะครบกำหนดสัญญาในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 ฝ่ายบริหาร จึงเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทต่ออายุสัญญาและลงนามในสัญญาเช่าสำนักงานกับบริษัท บางนา แอสเซ็ท จำกัด โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 - วันที่ 30 พฤศจิกายน 2571 รายละเอียดอัตราค่าเช่า ดังนี้

สัญญาเช่า	จำนวนเดือนที่เช่า	พื้นที่ (ตรม.)	สัญญาเดิม			สัญญาใหม่ (ต่ออายุ)		
			อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม.)	ค่าเช่ารายเดือน (บาท/เดือน)	ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า (บาท)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม.)	ค่าเช่ารายเดือน (บาท/เดือน)	ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า (บาท)
สัญญาเช่าที่ 1	36	430.10	362	155,696.20	5,605,063.20	369	158,706.90	5,713,448.40
สัญญาเช่าที่ 2	36	250.00	362	90,500.00	3,258,000.00	369	92,250.00	3,321,000.00
สัญญาเช่าที่ 3	36	283.17	362	102,507.54	3,690,271.44	-	-	-
สัญญาเช่าที่ 4	36	173.53	362	62,817.86	2,261,442.96	-	-	-
รวม				411,521.60	14,814,777.60		250,956.90	9,034,448.40

ทั้งนี้ ในการบริหารจัดการพื้นที่ใช้งานอาคารสำนักงาน ให้เหมาะสมกับการใช้งาน ทำให้มีการปรับลดจำนวนพื้นที่เช่าลง โดยผู้ให้เช่ามีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากเดิม 362 บาทต่อตารางเมตร เป็น 369 บาทต่อตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้น 1.93% เมื่อคำนวณโดยรวมแล้วทำให้ค่าเช่าลดลง 1,857.80 บาทต่อเดือน หรือลดลง 5,780,329.20 บาท ตลอดอายุสัญญา และเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียง มีความเหมาะสมและมีอัตราค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าในตลาด

รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับประเภทการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี เมื่อคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้องแล้วตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว **ขนาดรายการดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 0.53 ของ NTA** ซึ่งมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย (NTA) ซึ่งบริษัทมีหน้าที่ต้องรายงานสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกับประเภทการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยมีรายละเอียดสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกับประเภทการเช่าสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งเป็นวันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2568

ทั้งนี้ จะลงนามในสัญญาเช่า ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568 (“วันที่ทำสัญญาเช่า”) โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี

นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 - วันที่ 30 พฤศจิกายน 2571

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

รายการ	ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า
สัญญาเช่าที่ 1 - สัญญาเช่าที่ 2	บริษัท บางนาแอสเซท จำกัด	บริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า

ผู้ให้เช่ามีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันเข้าขายเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศของตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 กล่าวคือ บริษัท บางนาแอสเซท จำกัด มีหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.17 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัทผู้ให้เช่า โดยหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิจักร์ ใจฉายะ ซึ่งเป็นกรรมการผู้อำนวยการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน) ดังนั้นการทำรายการดังกล่าว ถือว่าเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

การเช่าพื้นที่อาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งตั้งอยู่ที่ อาคารคันทรี่ คอมเพล็กซ์ อาคารเอ ถนนสรรพาวุธ แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

สัญญาเช่า	ระยะเวลาเช่า	จำนวนเดือนที่เช่า	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)	ค่าเช่ารายเดือน (บาท/เดือน)	ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า (บาท)
สัญญาเช่าที่ 1	1 ธ.ค.2568 - 30 พ.ย.2571	36	430.10	369	158,706.90	5,713,448.40
สัญญาเช่าที่ 2	1 ธ.ค.2568 - 30 พ.ย.2571	36	250.00	369	92,250.00	3,321,000.00
รวม					250,956.90	9,034,448.40

4. มูลค่ารวมของรายการ

มูลค่าของค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงิน 9.03 ล้านบาท โดยตามงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว บริษัทมี NTA มูลค่า 1,701.39 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ารายการคิดเป็นร้อยละ 0.53 ของ NTA ทั้งนี้ บริษัทไม่มีรายการกับบุคคลเกี่ยวข้องดังกล่าวในรอบ 6 เดือนก่อนหน้า

การเข้าทำรายการครั้งนี้จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 3 ปี ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ซึ่งเป็นรายการขนาดกลางมีมูลค่ามากกว่า 1 ล้านบาทแต่ไม่เกิน 20 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย (NTA) แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งบริษัทมีหน้าที่จะต้องดำเนินการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. รายละเอียดของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้นมี หม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.17 ของทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วของบริษัทผู้ให้เช่า โดยหม่อมราชวงศ์ศศิจุฑาภา วรวรรณ เป็นมารดาของนายสวิจักร์ ใจฉายะ ซึ่งเป็นกรรมการผู้อำนวยการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด(มหาชน)

6. กรรมการที่มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ดำเนินการให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียได้แก่ นายสวิจักร์ ใจฉายะ ซึ่งเป็นกรรมการผู้อำนวยการของบริษัท เอเวอร์แลนด์ จำกัด (มหาชน) ไม่ให้เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในที่ประชุมในวาระพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการเกี่ยวข้องกันนี้

7. ความเห็นของคณะกรรมการ

ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 14/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งไม่มีกรรมการที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ในวาระดังกล่าวได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและมีอัตราค่าเช่าที่สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าในตลาด มีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นไม่ต่างจากคู่ค้าอื่น ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท จึงมีมติเห็นชอบให้เข้าทำรายการดังกล่าว

8. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ลงนามโดย -

(นายสวิจักร์ ไลฉายะ)

กรรมการผู้อำนวยการ