



ที่ ตล. 005/2565

วันที่ 3 มีนาคม 2565

เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (แก้ไข)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (บัญชี 1)

บริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ประชุมเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 เวลา 11.00 น. (“ที่ประชุม”) โดยที่ประชุมได้มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญ ดังนี้

อนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้ บริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ซื้อ”) ในราคารวมทั้งสิ้น 500,000,000 บาท ดังนี้

1. บริษัทฯ จะจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในโครงการ Flora Creek Chiangmai Hotel โดยรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ปรากฏในข้อ 4 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.
2. บริษัท เอคิวิ วิลเลจ จำกัด จะจำหน่ายไปซึ่งสิ่งปลูกสร้างและใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารและใช้อาคารประเภทโรงแรมรวมถึงใบรับรองการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยรายละเอียดของที่ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารและใช้อาคารประเภทโรงแรม รวมถึงใบรับรองการประกอบธุรกิจโรงแรมและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจปรากฏในข้อ 4 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

(รวมเรียกการจำหน่ายไปในข้อ 1 และ 2 ว่า “การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek” และโปรดดูรายละเอียดของทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ในข้อ 4 ของสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ถือเป็นรายการจำหน่ายไปของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปโดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 8.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ หากนับรวมขนาดรายการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งมีจำนวน 4 รายการ ได้แก่

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน รังสิต 1 แปลง (2-1-47.2 ไร่) ราคาซื้อขายเท่ากับ 105,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 1.76 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบ

การเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ของบริษัทฯ

2. รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน พระราม 9 ซอย 6 ถนนจตุรทิศเนื้อที่ดินรวม 363.90 ตารางวา ราคาซื้อขาย
เท่ากับ 90,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ **1.51** ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบ
แทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบ
จากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ
3. รายการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ราคาซื้อขาย 100,000,000
บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ **4.36** ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจาก
งบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับ
อนุญาตของบริษัทฯ
4. รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 3 แปลง (117-0-88.5 ไร่) ราคาซื้อขาย
400,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ **6.38** ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน
โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจาก
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ซึ่งมีมูลค่ารายการรวม 500,000,000 บาท
เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่มีมูลค่าสูงสุดแล้วเท่ากับร้อยละ **8.38** ดังนั้น ขนาดรายการสูงสุดจึงเท่ากับ
ร้อยละ **22.39** ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่าย
ไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าของรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศ
เกี่ยวกับธุรกรรมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายในเวลา 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาด
หลักทรัพย์ฯ ต่อไป (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ)

กรรมการ

(นายชำนาญ วังตาล)

กรรมการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

**สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บัญชี (1) ของ
บริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน)**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอคิวิ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2565 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้ บริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ซื้อ”) ในราคารวมทั้งสิ้น 500,000,000 บาท ดังนี้

1. บริษัทฯ จะจำหน่ายไปซึ่งที่ดินในโครงการ Flora Creek Chiangmai Hotel โดยรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ปรากฏในข้อ 4
2. บริษัท เอคิวิ วิลเลจ จำกัด จะจำหน่ายไปซึ่งสิ่งปลูกสร้างและใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารและใช้อาคารประเภทโรงแรมรวมถึงใบรับรองการประกอบธุรกิจโรงแรม โดยรายละเอียดของใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารและใช้อาคารประเภทโรงแรม รวมถึงใบรับรองการประกอบธุรกิจโรงแรม และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับประกอบธุรกิจตามที่ปรากฏในข้อ 4

(รวมเรียกการจำหน่ายไปในข้อ 1 และ 2 ว่า “การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek”)

(รวมเรียกบริษัทฯ และบริษัท เอคิวิ วิลเลจ จำกัด ว่า “บริษัทฯและบริษัทย่อย”)

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ถือเป็นรายการจำหน่ายไปของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 8.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ หากนับรวมขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งมีจำนวน 4 รายการ ได้แก่

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน รังสิต 1 แปลง (2-1-47.2 ไร่) ราคาซื้อขายเท่ากับ 105,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 1.76 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ
2. รายการจำหน่ายไปซึ่ง พระราม 9 ซอย 6 ถนนจตุรทิศเนื้อที่ดินรวม 363.90 ตารางวา ราคาซื้อขายเท่ากับ 90,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 1.51 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ
3. รายการจำหน่ายไปซึ่ง เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท ฟริโซน แอสเซท จำกัด ราคาซื้อขาย 100,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 4.36 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

4. รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 3 แปลง (117-0-88.5 ไร่) ราคาซื้อขาย 400,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 6.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ซึ่งมีมูลค่ารายการรวม 500,000,000 บาท เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่มีมูลค่าสูงสุดแล้วเท่ากับร้อยละ 8.38 ดังนั้น ขนาดรายการสูงสุดจึงเท่ากับร้อยละ **22.39** ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าของรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้น ภายในเวลา 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

บริษัทฯ ขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรม (“สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน”) กับผู้ซื้อภายในวันที่ 8 มีนาคม 2565 หรือวันที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำธุรกรรมจะเสร็จสมบูรณ์ประมาณวันที่ 30 เมษายน 2565 หรือวันที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกัน ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินแล้ว (“วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์”)

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯจดทะเบียน

ผู้ขาย :

1. บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท เอควี วิลเลจ จำกัด (“AQ Village”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงใน AQ Village คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ AQ Village

ผู้ซื้อ : บริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดของผู้ซื้อ

ชื่อบริษัท : บริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“แอท อีส”)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

วันจดทะเบียน	:	10 กุมภาพันธ์ 2565 (แอท อีส เป็นบริษัทที่ถูกจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ช้างต้น โดยแอท อีส เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการพัฒนาและลงทุนในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทและมีทีมงานที่เชี่ยวชาญในด้านประกอบกิจการพัฒนาและลงทุนในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์)
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105565026546
ทุนจดทะเบียน	:	475,000,000 บาท
จำนวนหุ้น	:	4,750,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งได้ชำระจนเต็มจำนวนแล้ว
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
ภาวะผูกพันในสินทรัพย์ที่ได้มา	:	ไม่มี

ลักษณะการประกอบธุรกิจของแอท อีส

ประกอบกิจการพัฒนาและลงทุนในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท

ข้อมูลทางการเงินของแอท อีส

-ไม่มี-

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภทและขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจำหน่ายไปซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ Flora Creek Chiangmai Hotel โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินและสิ่งปลูกสร้าง	:	<ul style="list-style-type: none">• ที่ดินจำนวน 2 แปลง (21 ไร่ 3 งาน 40 ตร.ว. (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) โฉนดที่ดินเลขที่ 20888, 20889, 20890, 20891, 20892, 20893, 20894, 21278, 22315, 22316, 22323, 22324 และ น.ส. 3 ก. เลขที่ 557 รวม 21-3-40 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ Flora Creek Chiangmai Hotel เลขที่ 90 หมู่ที่ 4 ถนนสายหางดง-สะเมิง ตำบลบ้านปง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่• อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 23 อาคาร และรวมถึง สิ่งพัฒนาควบคู่ จำนวน 2 รายการ (รั้วโครงการและสะพานข้ามคลองแม่ท่าช้าง)
-------------------------------------	---	---

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

- ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารเลขที่ 20/2558, 23/2558 และ 24/2558 และใบรับรองการประกอบธุรกิจโรงแรมเลขที่ 2/2559
- ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการประกอบธุรกิจโรงแรม Flora Creek
- พนักงานที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Flora Creek (โดยพนักงานที่โอนไปจะต่ออายุงานกับทางผู้ซื้อ) จำนวน 61 ราย

มูลค่ารายการ : เท่ากับ 500,000,000 บาท

วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ : ภายในเดือนเมษายน 2565 หรือวันที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกัน

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ : 1. บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek

2. บริษัทฯ ผู้เป็นเจ้าของ AQ Village ต้องให้คำรับรองว่าจะใช้ความพยายามให้การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek เสร็จสมบูรณ์และจะไม่ใช้สิทธิฟ้องร้องหรือกระทำการใด ๆ อันทำให้ AQ Village ตกเป็นผู้ล้มละลาย

3. กำหนดให้วัน CutOff-date ทางบัญชี (รายได้/ค่าใช้จ่าย) และบริหาร คือ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ/หรือ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์แล้วแต่วันใดถึงทีหลัง

เงื่อนไขบังคับหลังที่สำคัญ หรือ ข้อตกลงกระทำการ : 1. บริษัทฯ จะดำเนินการให้ AQ Village แปลงหนี้เป็นทุนใน AQ Village และจะไม่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ (น้อยกว่าศูนย์) ซึ่งเป็นเงื่อนไขภายหลังการทำรายการ

2. บริษัทฯ ต้องดำเนินการอนุมัติและดำเนินการซ่อมบำรุงโครงการตามแผนการดำเนินงานปกติ ในส่วนที่เป็นแผนการดำเนินงานก่อน วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ/หรือ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ แล้วแต่วันใดถึงทีหลัง ขอให้อนุมัติและดำเนินการซ่อมบำรุงได้ทันที และในส่วนของแผนการดำเนินงานที่จะมีการซ่อมบำรุงโครงการหลังจากนั้นทางผู้ซื้อ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

จะเป็นผู้พิจารณา

3.2 ประเภทและขนาดของรายการ

รายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน เมื่อคำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่าของทรัพย์สิน (NTA)	[ไม่สามารถคำนวณได้]	
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	[ไม่สามารถคำนวณได้]	
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ^{1/}	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$	8.38%
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	ไม่มีการออกหุ้นใหม่	
เกณฑ์สูงสุด	มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	8.38%

จากการคำนวณขนาดรายการในข้างต้น ขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 8.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ หากนับรวมขนาดรายการจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งมีจำนวน 4 รายการ ได้แก่

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน รังสิต 1 แปลง (2-1-47.2 ไร่) ราคาซื้อขายเท่ากับ 105,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 1.76 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ
2. รายการจำหน่ายไปซึ่ง พระราม 9 ซอย 6 ถนนจตุรทิศเนื้อที่ดินรวม 363.90 ตารางวา ราคาซื้อขายเท่ากับ 90,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ **1.51** ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

คำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

3. รายการจำหน่ายไปซึ่ง เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท ฟรีโชน แอสเซท จำกัด ราคาซื้อขาย 100,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 4.36 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ
4. รายการจำหน่ายไปซึ่ง ที่ดิน คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 3 แปลง (117-0-88.5 ไร่) ราคาซื้อขาย 400,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 6.38 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ซึ่งมีมูลค่ารายการรวม 500,000,000 บาท เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน]ที่มีมูลค่าสูงสุดแล้วเท่ากับร้อยละ 8.38 ดังนั้น ขนาดรายการสูงสุดจึงเท่ากับร้อยละ 22.39 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าของรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายในเวลา 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปของบริษัทฯและบริษัทย่อย

- ที่ดินจำนวน 2 แปลง (21 ไร่ 3 งาน 40 ตร.ว. (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) โฉนดที่ดินเลขที่ 20888, 20889, 20890, 20891, 20892, 20893, 20894, 21278, 22315, 22316, 22323, 22324 และ น.ส. 3 ก. เลขที่ 557 รวม 21-3-40ไร่) ซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ Flora Creek Chiangmai Hotel เลขที่ 90 หมู่ที่ 4 ถนนสายทางดง-สะเมิง ตำบลบ้านปง อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 23 อาคาร และรวมถึง สิ่งพัฒนาควบคู่ จำนวน 2 รายการ (รั้วโครงการและสะพานข้ามคลองแม่ท่าช้าง)
- ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารเลขที่ 20/2558, 23/2558 และ 24/2558 และใบรับรองการประกอบธุรกิจโรงแรมเลขที่ 2/2559
- ทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม Flora Creek
 - พนักงานที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Flora Creek (โดยพนักงานที่โอนไปจะต่ออายุงานกับทางผู้ซื้อ) จำนวน 61 ราย

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อมา เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการรับชำระราคา

5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อมา และเงื่อนไขการชำระราคา

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ให้ผู้ซื้อในราคารวมทั้งสิ้น 500,000,000 บาท โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะได้รับชำระค่าขายทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek เป็นงวดๆ ดังนี้

งวดที่ 1 จำนวน 75,000,000 บาท ภายในวันที่ 4 มีนาคม 2565

งวดที่ 2 จำนวน 425,000,000 บาท ภายใน 30 วันหลังจากสัญญา Definitive Agreement มีผลบังคับ

5.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

พิจารณาโดยใช้วิธีคำนวณกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตของสินทรัพย์ (Discounted Cash Flow) และ ราคาสุดท้ายจะต้องไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ

6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจดทะเบียนจากผลของรายการนั้น

คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทฯ จะดีขึ้นและมีสภาพคล่องสูงขึ้น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการปรับโครงสร้างธุรกิจเนื่องจากธุรกิจโรงแรมตอนนี้มีผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ดังนั้นจึงอยู่ในระหว่างพิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีความเสี่ยงน้อยกว่า และมีโอกาสสร้างผลตอบแทนให้บริษัทฯ ได้สูงกว่า

7. เงื่อนไขในการทำรายการ

7.1 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายในเวลา 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

7.2 บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek

7.3 ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำธุรกรรมจะเสร็จสมบูรณ์ประมาณวันที่ 30 เมษายน 2565 หรือวันที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกัน ภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมดภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ หรือได้รับการผ่อนผันหรือสละสิทธิโดยคู่สัญญาฝ่ายที่เกี่ยวข้อง และได้มีการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินแล้ว (“วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์”)

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2565 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek โดยเห็นว่ารายการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ในครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เนื่องจากคาดว่าจะทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทฯ จะดีขึ้นและมีสภาพ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

คล่องสูงขึ้น ในช่วงที่ผ่านมาธุรกิจโรงแรมตอนนี้มีผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 มาเป็นระยะเวลาานาน จึงทำให้โรงแรม Flora Creek มีผลการดำเนินงานขาดทุน และส่งผลกระทบต่อบริษัทและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ในระยะเวลาที่ผ่านมา ซึ่งจากการขายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้ นั้น เป็นการขายไปซึ่งธุรกิจในราคาที่สูงกว่า ต้นทุนทางบัญชีของบริษัท รวมถึงสูงกว่าราคาประเมินที่ทางบริษัทได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเข้ามาประเมิน จึงทำให้ บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนเข้ามา เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อให้เป็นไปตาม แผนการขายธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทฯ จะดีขึ้นและมีสภาพคล่องสูงขึ้น อีกทั้ง ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ในระหว่างพิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าธุรกิจโรงแรมที่พึ่งพิง อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ และมีโอกาสสร้างผลตอบแทนให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้สูงกว่า

9. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 8.**

-ไม่มี-

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอริ์นันเดซ)

กรรมการ

(นายชำนาญ ว่างตาล)

กรรมการ