



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 โดยรายละเอียดของใบอนุญาตการก่อสร้างอาคารและใช้อาคารประเภทโรงแรม 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 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ วันที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท 28 กุมภาพันธ์ 2565

2. รายการจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน พระราม 9 ซอย 6 ถนนจตุรทิศเนื้อที่ดินรวม 363.90 ตารางวา ราคาซื้อขายเท่ากับ 90,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 1.51 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ วันที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท 28 กุมภาพันธ์ 2565
3. รายการจำหน่ายไปซึ่งเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ราคาซื้อขาย 100,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 4.36 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ วันที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท 20 ตุลาคม 2564 ตามข่าวที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564
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 วันที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท 30 กันยายน 2564

เมื่อรวมกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ซึ่งมีมูลค่ารายการรวม 500,000,000 บาท เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่มีมูลค่าสูงสุดแล้วเท่ากับร้อยละ 8.38 ดังนั้น ขนาดรายการสูงสุดจึงเท่ากับร้อยละ 22.39 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าของรายการสูงกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายในเวลา 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

---

(นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ)

กรรมการ

---

(นายชำนาญ วังตาล)

กรรมการ

AQ ESTATE

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 ที่เกี่ยวข้องกับ การประกอบธุรกิจตามที่ปรากฏในข้อ 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 มีมติอนุมัติการเข้าทำการรายการในครั้งนี้ 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 วันที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท 28 กุมภาพันธ์ 2565
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 วันที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท 28 กุมภาพันธ์ 2565

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

3. รายการจำหน่ายไปซึ่ง เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท ฟรีโซน แอสเซท จำกัด ราคาซื้อขาย 100,000,000 บาท ซึ่งมีขนาดรายการสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 4.36 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ วันที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท 20 ตุลาคม 2564ตามข่าวที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564
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 วันที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท 30 กันยายน 2564

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

#### 2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ขาย :

1. บริษัท เอควิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2. บริษัท เอควิว วิลเลจ จำกัด (“AQ Village”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ โดยการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงใน AQ Village คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ AQ Village

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

**ผู้ซื้อ** : บริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีเชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ  
ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**รายละเอียดของผู้ซื้อ**

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

วันจดทะเบียน : 10 กุมภาพันธ์ 2565 (แอท อีส เป็นบริษัทที่ถูกจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ  
เพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek ช้างต้น โดย  
แอท อีส เป็นบริษัทที่ประกอบกิจการพัฒนาและลงทุนในที่ดินและ  
อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทและมีทีมงานที่เชี่ยวชาญในด้านประกอบ  
กิจการพัฒนาและลงทุนในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์)

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105565026546

ทุนจดทะเบียน : 475,000,000 บาท

จำนวนหุ้น : 4,750,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญทั้งหมด ซึ่งได้ชำระจนเต็มจำนวนแล้ว

มูลค่าที่ตราไว้ : 100 บาท

ภาวะผูกพันในสินทรัพย์ที่ได้มา : ไม่มี

**ผู้ถือหุ้นในบริษัท แอท อีส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“แอท อีส”)**

1. บริษัท สมูท แอส ซิลค์ จำกัด
2. นายสุพรรณ เศษระพานิช
3. นายสุเมธ เศษระพานิช
4. นายสิทธิพงษ์ เนติพัฒน์

**ผู้ถือหุ้นในบริษัท สมูท แอส ซิลค์ จำกัด**

1. บริษัท บานาน่า แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด
2. นายสุพรรณ เศษระพานิช
3. นายสุเมธ เศษระพานิช
4. นายสิทธิพงษ์ เนติพัฒน์

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

### ลักษณะการประกอบธุรกิจของแอท อีส

ประกอบกิจการพัฒนาและลงทุนในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท

### ข้อมูลทางการเงินของแอท อีส

-ไม่มี-

เนื่องจากบริษัทฯ จัดตั้งเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภทและขนาดของรายการ

#### 3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะจำหน่ายไปซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ Flora Creek Chiangmai Hotel โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

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

มูลค่ารายการ : เท่ากับ 500,000,000 บาท

วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จ : ภายในเดือนเมษายน 2565 หรือวันที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกัน  
สมบูรณ์

ที่มาของเงินไป

เนื่องจากการลงนามในสัญญายังไม่แล้วเสร็จและการทำรายการจะเกิด  
ประมาณภายในไตรมาส 2/2565 ในส่วนบริหารงานและผลประโยชน์จะเป็น

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

ของบริษัท เอคว วิลเลจฯ ในช่วงไตรมาส 1/2565

- เงื่อนไขบังคับก่อนที่ : 1. บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อการเข้าทำรายการ  
สำคัญ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ 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

- เงื่อนไขบังคับหลังที่ : 1. บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท AQ Village ร้อยละ 99.94 จะดำเนินการให้  
สำคัญ หรือ ข้อตกลง การกระทำ การ AQ Village แปลงหนี้เป็นทุนใน AQ Village และจะไม่ทำให้ส่วนของผู้  
ถือหุ้นติดลบ (น้อยกว่าศูนย์) ซึ่งเป็นเงื่อนไขภายหลังการทำรายการ  
วิธีการแปลงหนี้เป็นทุน โดยทางบริษัทเอควฯ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จะเพิ่ม  
ทุนในบริษัท เอคว วิลเลจฯ และจะทำการชำระเงินคืนให้บริษัท เอควฯ
2. บริษัทฯ ต้องดำเนินการอนุมัติและดำเนินการซ่อมบำรุงโครงการตาม  
แผนการดำเนินงานปกติ ในส่วนที่เป็นแผนการดำเนินงานก่อน วันที่  
31 มีนาคม 2565 และ/หรือ วันที่ธุรกรรมเสร็จสมบูรณ์ แล้วแต่วันใดถึง  
ทีหลัง ขอให้อนุมัติและดำเนินการซ่อมบำรุงได้ทันที และในส่วนของ  
แผนการดำเนินงานที่จะมีการซ่อมบำรุงโครงการหลังจากนั้นทางผู้ซื้อ  
จะเป็นผู้พิจารณา ในการดำเนินงานตามปกติในการประกอบธุรกิจ  
โรงแรมจนถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 เนื่องจากรายได้ในไตรมาสแรกจะ  
มีเข้ามาบริษัทฯ คาดว่าจะนำมาเป็นการซ่อมแซมใหญ่วงเงินไม่เกิน 5  
ล้านบาท เงินที่ซ่อมแซมไม่รวมในมูลค่าการซื้อขาย ในการ  
ดำเนินการซ่อมแซมนั้นบริษัท เอคว วิลเลจฯ จะเป็นผู้พิจารณาและ  
อนุมัติการซ่อมแซมดังกล่าว

### 3.2 ประเภทและขนาดของรายการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

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 <sup>1/</sup>	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$	8.38%
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	ไม่มีการออกหุ้นใหม่	
<b>เกณฑ์สูงสุด</b>	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 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ



สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

3. รายการจำหน่ายไปซึ่ง เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท ฟรีโซน 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 เมื่อคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่มีมูลค่าสูงสุดแล้วเท่ากับร้อยละ 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 ถนนสายหางดง-สะเมิง ตำบลบ้านโป่ง 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

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

งวดที่ 1 จำนวน 75,000,000 บาท จ่ายชำระเป็นเงินสดเมื่อมีการลงนามในสัญญา ซึ่งปัจจุบันยังไม่มี การลงนามในสัญญา

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

## 5.2 บริษัทประเมินราคา

บริษัท SL Standard Appraisal Company Limited เป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสนง.กสท.

ราคาประเมิน 486 ล้านบาท

วันที่ประเมิน 25 ธันวาคม 2563

## 5.3 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

พิจารณาโดยใช้วิธีคำนวณกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตของสินทรัพย์ (Discounted Cash Flow) และ ราคาสุดท้ายจะต้องไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุด เกินร้อยละ 20 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ ราคาซื้อขายจำนวน 500 ล้านบาท เทียบเคียงกับราคาประเมินจำนวน 486 ล้านบาท

## 6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจดทะเบียนจากผลของรายการนั้น

คาดว่าจะทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทฯ จะดีขึ้นและมีสภาพคล่องสูงขึ้น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการปรับโครงสร้างธุรกิจเนื่องจากธุรกิจโรงแรมตอนนี้มีผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ดังนั้นจึงอยู่ในระหว่างพิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีความเสี่ยงน้อยกว่า และมีโอกาสสร้างผลตอบแทนให้บริษัทฯ ได้สูงกว่า ภายหลังจากนี้ บริษัทฯ มีโครงการโรงแรมที่เหลือ จำนวน 4 โครงการ คือ

- 1) โรงแรม เอลิส์ กรุงเทพ
- 2) โรงแรมมาลีบู เกาะสมุย
- 3) โรงแรม ซาซ่า รีทรีท ไฮเทิล เกาะสมุย
- 4) โรงแรมเดอะธนา รีสอร์ท เกาะเต่า

## 7. เงื่อนไขในการทำรายการ

- 7.1 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับธุรกรรมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายในเวลา 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป
- 7.2 บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อการเข้าทำรายการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการ Flora Creek
- 7.3 ความสำเร็จของเงื่อนไขบังคับก่อนภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

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 มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่ เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทฯ จะดีขึ้นและมีสภาพคล่องสูงขึ้น ในช่วงที่ผ่านมาธุรกิจโรงแรมตอนนี้มีผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 มาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน จึงทำให้โรงแรม Flora Creek มีผลการดำเนินงานขาดทุน และส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ และฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ในระยะเวลาที่ผ่านมา ซึ่งจากการขายธุรกิจโรงแรมในครั้งนี้ เป็นการขายไปซึ่งธุรกิจในราคาที่สูงกว่าต้นทุนทางบัญชีของบริษัทฯ รวมถึงสูงกว่าราคาประเมินที่ทางบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญเข้ามาประเมิน จึงทำให้บริษัทฯ จะได้รับเงินทุนเข้ามา เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงฐานะการเงินโดยรวมของบริษัทฯ จะดีขึ้นและมีสภาพคล่องสูงขึ้น อีกทั้งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ในระหว่างพิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าธุรกิจโรงแรมที่เพิ่งพึ่งอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ และมีโอกาสสร้างผลตอบแทนให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้สูงกว่า

9. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 8.**

-ไม่มี-

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(นายไมเคิล อเล็กซานเดอร์ วิลเลียม เฟอร์นันเดซ)

กรรมการ

(นายชำนาญ วังตาล)

กรรมการ