

วันที่ 29 สิงหาคม 2562

เรื่อง สารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปของสินทรัพย์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติให้ บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“AQ”) ทำการเสนอซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด ของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด (“บริษัท”) จำนวน 1,387,500 หุ้น ราคาหุ้นละ 90.44 บาท รวมเป็นราคาซื้อหุ้นทั้งสิ้นเท่ากับ 125,480,000 บาท

การเข้าซื้อหุ้นดังกล่าวจึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547

การเข้าซื้อหุ้นมีรายละเอียดการเข้าทำรายการดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

วันที่ซื้อขายหุ้นจะแล้วเสร็จภายในเดือนกันยายน 2562 โดยบริษัท ได้ทำการตรวจสอบกิจการครบถ้วนและผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

2.1 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้จะซื้อ : บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด(มหาชน)

ผู้จะขาย : นางสาวสุณิสา เศษชะพานิช

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน : ไม่มี

2.2 คู่สัญญาทั้งหมดไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท

3 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

หลักทรัพย์ที่จะทำการเข้าซื้อ	หุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด
ผู้ถือหุ้นที่จะขายหุ้น	นางสาวสุณิสา เศษชะพานิช โดยจำนวนหุ้นจะรับโอนจากนางพรรณทิพา เศษชะพานิช จำนวน 2,500 หุ้น
ผู้ซื้อ	บริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน)
มูลค่าหุ้นที่ต้องชำระและสิทธิประโยชน์อื่นที่บริษัทฯ ได้รับ	มูลค่ารวมในการชำระค่าหุ้นบริษัท คือ 125,480,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ซื้อ	1,387,500 หุ้น
ร้อยละของจำนวนหุ้นที่ซื้อคำนวณจากจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมด	99.82 %
วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์	ภายในเดือน กันยายน 2562

การดำเนินการในรายการดังกล่าวข้างต้นจัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศได้มา/จำหน่ายไป ซึ่งเมื่อรวมขนาดรายการที่ได้มาภายในระยะเวลา 6 เดือนแล้วจะเท่ากับ 1.42% ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าโครงการ มาลิ บู บิซ รีสอร์ท ระยะเวลา 24 ปี เริ่ม 19 เมษายน 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 15/2 หมู่ที่ 2 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีจำนวน 101.07 ล้านบาท ดังนั้นเมื่อรวมกับการทำรายการซื้อหุ้นบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัดในครั้งนี้ จะเท่ากับ 3.25 % ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปโดยมีขนาดรายการน้อยกว่าร้อยละ 15 จึงอยู่ในอำนาจอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเนื่องจากการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.82 จึงทำให้บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3.2 ขนาดรายการตามเกณฑ์การได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนด้วยวิธีต่างๆ โดยอ้างอิงจากฐานะทางการเงิน วันที่ 31 มกราคม 2562 ของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด

1. มูลค่าของสินทรัพย์ มีขนาดรายการ 1.38%
2. กำไรจากการดำเนินงาน -
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มีขนาดรายการ 1.83%

4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา

- (1) ลักษณะทรัพย์สิน : หุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด
- (2) ผู้ขายหุ้นสามัญ : นางสาวสุณิสา เศษชะพานิช
- (3) จำนวนหุ้น : 1,387,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

โดยข้อมูลของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด มีดังนี้

ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด		
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	68 หมู่ที่ 1 ตำบลเกาะเต่า อำเภอพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี		
ประเภทกิจการ	ประกอบกิจการ โรงแรมและรีสอร์ท		
จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	วันที่ 16 มีนาคม 2554		
ทุนจดทะเบียน	139,000,000 บาท (หนึ่งร้อยสามสิบล้านบาท)		
จำนวนหุ้น	จำนวน 1,390,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ชำระเต็มมูลค่าหุ้น		
จำนวนผู้ถือหุ้น	จำนวน 3 คน		
1. นางสาวสุณิสา เศษชะพานิช	จำนวน	1,385,000	หุ้น
2. นางพรรณทิพา เศษชะพานิช	จำนวน	2,500	หุ้น
3. นายณัฐพลภัก นิธิแย้มโอฬาร	จำนวน	2,500	หุ้น
กรรมการ/อำนาจกรรมการ	กรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท		
ข้อบังคับการถือหุ้น	ไม่มี		

ลักษณะประกอบธุรกิจ

บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทโดยประกอบกิจการในนาม “เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท เกาะเต่า” ตั้งอยู่ เลขที่ 68 หมู่ที่ 1 ถนนหาดทรายรี-อ่าวหินวง ตำบลเกาะเต่า อำเภอพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ข้อมูลทางการเงิน

หน่วย ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มกราคม 2562	งบปรับปรุง 31 ก.ค.62	ตรวจสอบแล้ว 31 ม.ค.62
สินทรัพย์รวม	208.77	176.50
หนี้สินรวม	68.52	127.01
ส่วนของผู้ถือหุ้น	140.25	49.49
กำไร/ขาดทุนสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	1.25	-30.51
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	139	80
รายได้รวม	18.93	30.90
ค่าใช้จ่ายรวม	28.45	46.19
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(9.52)	(15.29)
มูลค่าต่อหุ้นทางบัญชี (บาท)	100.89	61.86

*หมายเหตุ งบการเงิน 31 กรกฎาคม 2562 ปรับปรุงเนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัทบริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชัน จำกัด

รายชื่อกรรมการ

- ก่อนทำรายการ

ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2562 กรรมการของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด มี 1 คน คือ นางสาวสุณิสา เศษชะพานิช และกรรมการลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทมีผลผูกพันบริษัท

- หลังทำรายการ

ภายหลังจากการเข้าทำรายการ กรรมการของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด มีจำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายประพัฒน์ ยอจันทร์ นายวิรัตน์ เอี่ยวอักษร นายสุทัศน์ จันทิ่งทอง โดยมีกรรมการ 2 ใน 3 เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัท

สัดส่วนการถือหุ้นที่คาดการณ์ไว้หลังจากเสร็จสิ้นธุรกรรมเบื้องต้น

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ ปัจจุบันมีดังนี้

- 1.บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) 1,387,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.82
2. นายณัฐพลภัค นิธิเยี่ยมโอฬาร 2,500 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.18

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับ 125,480,000 บาท โดยบริษัทจะชำระค่าหุ้นดังนี้

5.1 เป็นเงินสดจำนวน 63,000,000 บาท โดยมีการจ่ายชำระเงินมัดจำดังนี้

เดือนมีนาคม 2562	จำนวน 50,000,000	บาท
เดือนมิถุนายน 2562	จำนวน 8,000,000	บาท
เดือนกรกฎาคม 2562	จำนวน 5,000,000	บาท
รวม	จำนวน 63,000,000	บาท

หมายเหตุ การจ่ายชำระเงินมัดจำดังกล่าวมิใช่หุ้นเต็มจำนวนเป็นหลักประกัน

5.2 ชำระโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดไม่มีดอกเบี้ย โดยมีอายุ 6 เดือน มีรายละเอียดคือ วันออกตั๋วสัญญาใช้เงินคือวันที่ 2 กันยายน 2562 วันครบกำหนดตั๋วสัญญาใช้เงินวันที่ 2 มีนาคม 2563 จำนวน 62,480,000 บาท ภายหลังการออกตั๋วสัญญาใช้เงินเรียบร้อยแล้วโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นบริษัท เดอะ ธนา อะไหล่ รีสอร์ท จำกัด จำนวน 1,387,500 หุ้นเป็นชื่อ บมจ.เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อ

ณ เดือนกันยายน มูลค่าหุ้นที่ซื้อของสินทรัพย์เท่ากับ 125,480,000 บาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนและการชำระมูลค่า

บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนด้วยวิธีต่างๆ โดยอ้างอิงจากฐานะทางการเงิน วันที่ 31 มกราคม 2562 ของบริษัท เดอะ ธนา อะไหล่ รีสอร์ท จำกัด ดังนี้

ก. มูลค่าตามบัญชี (Book value) งบการเงิน 31 กรกฎาคม 2562 ซึ่งเป็นงบปรับปรุงเนื่องจากมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทประเมิน บริษัท ฟาสท์ แอนด์ แฟร์ แวลูเอชัน จำกัด
เป็นบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสนง.กสท.

วิธีประเมิน รายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

ราคาประเมิน 184.88 ล้านบาท

วันที่ประเมิน 26 มีนาคม 2562

ทั้งนี้ ราคามูลค่าหุ้นบริษัท เดอะ ธนา อะไหล่ รีสอร์ท จำกัด มีราคาหุ้นละ 100.89 บาท เป็นราคาที่สูงกว่าราคา
ที่บริษัทจะซื้อคือราคาหุ้นละ 90.44 บาทจำนวน 1,387,500 หุ้น เท่ากับ 125,480,000 บาท

คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากเป็นราคาที่ซื้อที่มีมูลค่า
ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของบริษัท เดอะ ธนา อะไหล่ รีสอร์ท จำกัด

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้

บริษัทใช้เงินที่ได้จากเงินเพิ่มทุนจำนวน 95.48 ล้านบาท และกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานจำนวน 30
ล้านบาท

9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์โดยจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและศักยภาพในการทำกำไรของบริษัท ดังนี้

9.1. การเพิ่มรายได้จากการขยายการดำเนินงานธุรกิจ

การลงทุนใน บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด จะช่วยเสริมให้บริษัทสามารถที่จะเพิ่มยอดขายได้จากกิจการโรงแรม

9.2. การเพิ่มรายได้และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัท

การลงทุนใน บริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัด จะช่วยให้บริษัทมีรายได้และกำไรให้เพิ่มสูงขึ้นได้ในอนาคต

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อการทำรายการ

โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าราคาที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ ธนา อะไลน์ รีสอร์ท จำกัดเหมาะสม โดยมีมูลค่าเท่ากับ 125.48 ล้านบาท ราคาหุ้นที่บริษัทจะซื้อจากนางสาวสุณิสา เศษชะพานิช ในครั้งนี้ เท่ากับ 90.44 บาท ต่อหุ้นซึ่งต่ำกว่าราคามูลค่าทางบัญชี คือ 100.89 บาท (ข้อมูลทางการการเงิน ณ 31 กรกฎาคม 2562)

คณะกรรมการซึ่งมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วยครบทุกท่านได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการกระทำที่สมเหตุสมผลต่อการดำเนินงานของบริษัทและจะเอื้อประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัท โดยช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินงานธุรกิจและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทในอนาคต

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10

-ไม่มี-

คณะกรรมการของบริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

(นายสุทัศน์ จันทอง)

กรรมการ

(นางสาวรัญชนา รัชตะนาวิน)

กรรมการ