

11 สิงหาคม 2553

เรื่อง รายงานเรื่องการเข้าซื้อกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต (เพิ่มเติม)

เรียน เรียนกรรมการผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ลากูนารีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ("LRH") ได้แจ้งให้บริษัท ทราบว่า มีความประสงค์ที่จะขายกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โดยใช้วิธีการประมูลนั้น

บริษัทได้สังเกตเห็นศักยภาพในการดำเนินธุรกิจของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต อีกทั้งเป็นการรักษาเครือข่ายของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ที่เป็นจังหวัดที่มีศักยภาพทางการท่องเที่ยวสูง ประกอบกับบริษัทเป็นผู้รับบริหารมาเป็นระยะเวลา 23 ปี ได้ทำการตลาดจนเป็นโรงแรมที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักไปทั่วโลก และมีผลประกอบการที่ดี บริษัทจึงได้ตัดสินใจร่วมประมูลซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2553 บริษัทได้รับการคัดเลือกเป็นผู้เข้ารอบในการประมูลรอบแรกและจะต้องเจรจาในรายละเอียดกับบริษัท ลากูนารีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) เพื่อเสนอราคาในรอบสองซึ่งเป็นรอบสุดท้ายที่ตัดสิน

บริษัทได้นำเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งราคาและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเสนอประมูลในรอบสอง ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบในวันที่ 5 สิงหาคม 2553 และผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2553 ในวันที่ 5 สิงหาคม 2553 โดยที่ประชุมดังกล่าวอนุมัติให้ยื่นประมูลโรงแรมรวมทั้งสินค้าคงเหลือและวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมในราคา 2,620 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทจะเป็นผู้จ่ายค่าใช้จ่าย และภาษีในการโอนกรรมสิทธิ์ ประมาณ 96 ล้านบาท รวมทั้งการรับโอนพนักงานของโรงแรมที่มีความประสงค์จะโอนย้ายมายังบริษัท รวมเป็นเงินลงทุนทั้งสิ้น 2,716 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทมีโครงการใช้แหล่งเงินทุนจากการนำสินทรัพย์ดังกล่าวเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) โดยบริษัทลงทุน 1 ใน 3 แต่ในระหว่างดำเนินการจัดตั้ง Property Fund นี้ บริษัทจำเป็นต้องใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินก่อน

บริษัทได้รับทราบผลการประมูลจากบริษัท ลากูนารีสอร์ท แอนด์ โฮเต็ล จำกัด (มหาชน) ในวันที่ 10 สิงหาคม 2553 ว่าบริษัทเป็นผู้ชนะการประมูลมีสิทธิในการเข้าทำการซื้อโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ตามราคาและเงื่อนไขที่บริษัทเสนอ

รายการดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์เมื่อคำนวณขนาดของรายการตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน จากงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2553 ขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 49.47 ซึ่งบริษัทได้ทำสารสนเทศ แบบที่ 1 แบบมาพร้อมหนังสือฉบับนี้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

นางสินี เชียรประสิทธิ์
เลขานุการบริษัท

11 สิงหาคม 2553 (เพิ่มเติม)

สารสนเทศการซื้อสินทรัพย์จากบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 4/2553 เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2553 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อกิจการโรงแรม ดุสิตธานี ลา구나 รีสอร์ท ภูเก็ต จาก บริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) บริษัท ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด และบริษัท ลา구나 แกรนด์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วยที่ดินจำนวน 33 ไร่ 2 งาน 83.2 ตารางวา พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 12 อาคาร

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ : กำหนดลงนามสัญญาในวันที่ 10 สิงหาคม 2553 โดยคาดว่าจะการดำเนินการส่งมอบสินทรัพย์ และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จะแล้วเสร็จภายในเดือนพฤศจิกายน แต่ไม่เกินเดือนธันวาคม 2553

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

- 1. ผู้ซื้อ:** บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2. ผู้ขาย:** บริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) บริษัท ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด และบริษัท ลา구나 แกรนด์ จำกัด
- 3. ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน:** บริษัทมีความสัมพันธ์กับ บริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ตามรายงานของตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2553 ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด แต่ไม่มีอำนาจควบคุม เป็นเพียงผู้รับบริหารตามสัญญาการบริหารโรงแรม ดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต โดยบริษัทได้รับค่าตอบแทนจากการรับบริหาร

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

- ประเภทของรายการ:** เป็นการซื้อสินทรัพย์ รายการดังกล่าวจึงจัดเป็นรายการประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่อ้างถึงประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547
- การคำนวณขนาดรายการ จากงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2553**

$$\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระหรือได้รับ} = \underline{2,716,000,000} = 49.47\%$$

$$\text{มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท} \quad 5,491,177,000$$

ซึ่งจัดเป็นรายการประเภท 2 คือ ขนาดของรายการมีมูลค่ามากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่เกิน ร้อยละ 50

- ลักษณะรายการ:** บริษัทซื้อทรัพย์สินที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 12 อาคาร ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 4

4. รายละเอียดของสินทรัพย์: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ที่ ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ประกอบด้วย

1. ที่ดินจำนวน 6 แปลง ประกอบด้วยโฉนดเลขที่ 5917, 11956, บางส่วนของ 5971 , 42109, และ บางส่วนของ 42110 ที่จะแบ่งแยกออกเป็น 2 แปลง มีเนื้อที่ปรากฏบนโฉนดประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 83.2 ตารางวา อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการซื้อขายในอัตราเหมา และจากการคาดคะเนพบว่าเนื้อที่บางส่วนบนโฉนดเลขที่ 5917 และ 42109 อาจลดลงเนื่องจากถูกน้ำทะเลกัดเซาะ ดังนั้น เนื้อที่หลังจากการรังวัดอาจมีน้อยกว่าที่ปรากฏอยู่บนโฉนด

นอกจากนี้ ที่ดินบางส่วนต้องจดทะเบียนในฐานะการทรัพย์สินให้แก่ บริษัท ลาภานา รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ภูเก็ต รีสอร์ท ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด เป็นเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 488.25 ตารางวา ซึ่งตกอยู่ในบังคับการจำนองเรื่องการใช้ทางเดิน เนื้อที่ 99.75 ตารางวา ทางเดินรถ เนื้อที่ 67.50 ตารางวา และผังระบบสาธารณูปโภคใต้พื้นดิน เนื้อที่ 321 ตารางวา

2. อาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 12 อาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้

- อาคารโรงแรม 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักทั้งสิ้น 226 ห้อง และห้องอาหารทั้งสิ้น 6 ห้อง
- อาคารร้านอาหารอิตาเลียน 1 อาคาร
- ห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม 2 อาคาร
- อาคารร้านอาหารไทย 1 อาคาร
- ร้านค้าจำหน่ายของที่ระลึก 2 อาคาร
- อาคารสันทนาการและสระว่ายน้ำ 3 อาคาร
- สปาร์และห้องทรีทเมนท์ 2 อาคาร
- สนามเทนนิส

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน: มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ซื้อเป็นเงินจำนวน 2,620,000,000 บาท โดยมีเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

- (1) ชำระงวดแรกชำระร้อยละ 10 ของราคามูลค่าสินทรัพย์ คิดเป็นเงินจำนวน 262,000,000 บาท ชำระภายใน 5 วันทำการ นับจากวันที่ลงนามในสัญญา
- (2) งวดที่สองร้อยละ 89 ของมูลค่าสินทรัพย์ คิดเป็นเงิน 2,331,800,000 บาท ชำระภายในวันที่ 30 กันยายน 2553
- (3) ส่วนที่เหลือร้อยละ 1 ของมูลค่าสินทรัพย์ คิดเป็นเงิน 26,200,000 บาท ชำระภายในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการเสร็จสิ้นภายในเดือนพฤศจิกายน 2553 แต่ไม่เกินเดือน ธันวาคม 2553

นอกจากนี้บริษัทจะต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นเงินประมาณ 96,000,000 บาท

6. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน: พิจารณาโดยใช้วิธีคำนวณกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตของสินทรัพย์ (Discounted Cash Flow) และไม่สูงเกินกว่าร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของบริษัท อเมริกัน แอ็พเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคม นักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

แห่งประเทศไทย (VAT) และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการโอน

- 7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ:** เพื่อให้บริษัทยังคงมีโรงแรมเครือข่ายในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพการท่องเที่ยวที่สูง อีกทั้งเป็นการขยายธุรกิจของบริษัท ทำให้ผลดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในอนาคตดีขึ้น
- 8. แหล่งที่มาของเงินทุนที่ใช้:** บริษัทมีโครงการที่จะนำทรัพย์สินดังกล่าวเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ในระหว่างการจัดตั้ง Property Fund การจ่ายเงินมัดจำจะใช้สินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้ง Property Fund ได้ บริษัทจะพิจารณาใช้สินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือ การระดมทุนจากการออกตราสารหนี้
- 9. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ:** เนื่องจากเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และการเปิดเผยเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2547 ดังนั้นต้องเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องจัดส่งรายละเอียดการทำรายการให้ผู้ถือหุ้นทราบภายใน 21 วัน นับตั้งแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ:** คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าสมควรลงทุนในสินทรัพย์ดังกล่าว เนื่องจากเป็นโรงแรมที่อยู่ในจังหวัดที่มีศักยภาพการท่องเที่ยวสูง มีผลการดำเนินงานมานาน และฝ่ายบริหารยังให้ความมั่นใจต่อการบริหารงานในอนาคต อีกทั้งยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคตได้อย่างดี จึงมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้บริษัทดำเนินการซื้อทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทุกประการ
- 11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10:** ไม่มี