

ที่ IR/2561/010

27 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เรื่องการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนให้ทราบว่า ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและรีสอร์ท โดยให้บริษัทฯ ย่อยที่บริษัทฯ จะจัดตั้งขึ้นใหม่ภายใต้กฎหมายประเทศสิงคโปร์ และบริษัทฯ จะถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100 (“ผู้ซื้อ”) เข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและรีสอร์ท รวมจำนวน 6 โครงการใน 4 ประเทศ อันได้แก่ (1) โรงแรม Outrigger Fiji Beach Resort ประเทศฟีจี (2) โรงแรม Castaway Island ประเทศฟีจี (3) โรงแรม Outrigger Laguna Phuket Beach Resort ประเทศไทย (4) โรงแรม Outrigger Koh Samui Beach Resort ประเทศไทย (5) โรงแรม Outrigger Mauritius Beach Resort ประเทศมอริเชียส และ (6) โรงแรม Outrigger Konotta Maldives Resort ประเทศมัลดีฟส์ (รวมเรียกว่า “กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมาย”) จากกลุ่ม Outrigger Hotels Hawaii ซึ่งเป็น partnership ประเภทจำกัดความรับผิดของรัฐฮาวาย (“กลุ่มผู้ขาย”) รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 250 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 7,909 ล้านบาท¹ ผ่านการซื้อเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทที่บริษัทฯ ในกลุ่มผู้ขายจะจัดตั้งขึ้นใหม่ภายใต้กฎหมายของประเทศหมู่เกาะเคย์แมน (“บริษัทเป้าหมาย”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย นอกจากนี้ ผู้ซื้อ อาจชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายบางส่วนอันเป็นผลจากการที่กลุ่มผู้ขาย โอนเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายให้แก่ผู้ซื้อ โดยการชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 3,164 ล้านบาท¹ รวมเป็นมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 350 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 11,073 ล้านบาท¹ ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทฯ ย่อยของบริษัทฯ อาจต้องเข้าทำสัญญากับสถาบันการเงินใด ๆ ดังกล่าวเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ค่าประกัน ให้ค้ำรับรอง และ/หรือยอมรับข้อตกลงการทำกรใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อน (Equity Purchase Agreement) กับ APAC Real Estate Holdings LLC ซึ่งเป็นบริษัทประเภทจำกัดความรับผิดของรัฐเนวาดา และ Outrigger Hotels Hawaii ซึ่งเป็น partnership ประเภทจำกัดความรับผิดของรัฐฮาวาย ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มผู้ขาย (“สัญญาซื้อขายเงินลงทุน”) โดยกำหนดให้ผู้ซื้อเป็นผู้เข้าซื้อเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมาย และการซื้อขายเงินลงทุนจะ

¹ ใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ 31.6373 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐซึ่งเป็นอัตราขายถัวเฉลี่ยของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561

เกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนได้สำเร็จลงอย่างครบถ้วนสมบูรณ์ หนึ่ง เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุนตามที่กลุ่มผู้ขายกำหนด บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้ S Hotels and Resorts (SC) Co. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 วางเงินมัดจำ (Deposit) จำนวน 25 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้แก่กลุ่มผู้ขาย โดยที่ S Hotels and Resorts (SC) Co. Ltd. จะได้รับเงินมัดจำดังกล่าวคืนเต็มจำนวนหากมีการซื้อขายเงินลงทุนสำเร็จครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาซื้อขายเงินลงทุน ทั้งนี้ การคืนหรือไม่คืนเงินมัดจำจะเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาซื้อขายเงินลงทุน

การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและรีสอร์ทดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 27.07 ตามวิธีการคำนวณโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่ได้มีการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น จึงทำให้มีขนาดรายการรวมตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 27.07 ซึ่งเข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 คือ รายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายที่จะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เมื่อดำเนินการเข้าซื้อเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายเสร็จสิ้น ลงนามในสัญญาบริหารจัดการโรงแรมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายกับบริษัทในกลุ่มผู้ขาย ซึ่งเป็นหนึ่งในเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาซื้อขายเงินลงทุน (“สัญญาบริหารจัดการโรงแรม”) เพื่อให้การบริหารจัดการกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายภายหลังการเข้าซื้อเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายผ่านการซื้อเงินลงทุนของบริษัทฯ เป้าหมายสามารถทำได้อย่างสะดวกและมีความคล่องตัวโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นหลัก ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงได้มีมติอนุมัติการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายผ่านการซื้อเงินลงทุนของบริษัทฯ เป้าหมาย โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมาย เป็นผู้ใช้อำนาจดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายผ่านการซื้อเงินลงทุนของบริษัทฯ เป้าหมาย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดรายละเอียด แก้ไขเพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายเงินลงทุนและสัญญาบริหารจัดการโรงแรม ลงนามในเอกสารและหลักฐานต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง แทนผู้ซื้อและบริษัท อันรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาใด ๆ ที่บริษัท และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท จำเป็นต้องเข้าทำสัญญากับสถาบันการเงินใด ๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน คำประกัน ให้คำรับรอง และ/หรือยอมรับข้อตกลงการทำงานใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนและสัญญาบริหารจัดการโรงแรม
- (2) เจรจาและเข้าทำสัญญาใด ๆ รวมถึงการลงนามในเอกสารและการแก้ไขเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนพิจารณาแต่งตั้ง ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษา หรือผู้ให้บริการอื่นใดเพื่อให้ความช่วยเหลือเกี่ยวกับสัญญาซื้อขายเงินลงทุนและสัญญาบริหารจัดการโรงแรม และการดำเนินการเพื่อลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายผ่านการซื้อเงินลงทุนของบริษัทเป้าหมาย
- (3) ติดต่อ ขออนุญาต และขอผ่อนผันเอกสารและหลักฐานต่าง ๆ กับหน่วยงานรัฐบาล หรือองค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง เช่น รัฐบาลและหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศต่าง ๆ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ สถาบันการเงิน และบุคคลหรือองค์กรใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาซื้อขายเงินลงทุนและสัญญาบริหารจัดการโรงแรม และการดำเนินการเพื่อลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายผ่านการซื้อเงินลงทุนของบริษัทเป้าหมาย ซึ่งรวมถึงติดต่อประสานงาน เข้าหาหรือและชี้แจง ตลอดจนจัดส่งข้อมูลสารสนเทศการเข้าทำรายการ
- (4) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับสัญญาซื้อขายเงินลงทุนและสัญญาบริหารจัดการโรงแรม และการดำเนินการเพื่อลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายผ่านการซื้อเงินลงทุนของบริษัทเป้าหมายจนเสร็จสมบูรณ์
- (5) แต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

(นายนิศ เหยกสิน)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สารสนเทศของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เรื่องการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและรีสอร์ท โดยให้บริษัทย่อยที่บริษัทฯ จะจัดตั้งขึ้นใหม่ภายใต้กฎหมายประเทศสิงคโปร์ และบริษัทฯ จะถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100 ("ผู้ซื้อ") เข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและรีสอร์ท รวมจำนวน 6 โครงการใน 4 ประเทศ อันได้แก่ (1) โรงแรม Outrigger Fiji Beach Resort ประเทศฟีจี (2) โรงแรม Castaway Island ประเทศฟีจี (3) โรงแรม Outrigger Laguna Phuket Beach Resort ประเทศไทย (4) โรงแรม Outrigger Koh Samui Beach Resort ประเทศไทย (5) โรงแรม Outrigger Mauritius Beach Resort ประเทศมอริเชียส และ (6) โรงแรม Outrigger Konotta Maldives Resort ประเทศมัลดีฟส์ (รวมเรียกว่า "กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมาย") จากกลุ่ม Outrigger Hotels Hawaii ซึ่งเป็น partnership ประเภทจำกัดความรับผิดชอบของรัฐฮาวาย ("กลุ่มผู้ขาย") รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 250 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 7,909 ล้านบาท¹ ผ่านการซื้อเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทที่บริษัทในกลุ่มผู้ขายจะจัดตั้งขึ้นใหม่ภายใต้กฎหมายของประเทศหมู่เกาะเคย์แมน ("บริษัทเป้าหมาย") ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย นอกจากนี้ ผู้ซื้ออาจชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายบางส่วนอันเป็นผลจากการที่กลุ่มผู้ขายโอนเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายให้แก่ผู้ซื้อ โดยการชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 3,164 ล้านบาท¹ รวมเป็นมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 350 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 11,073 ล้านบาท¹ ทั้งนี้ บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ อาจต้องเข้าทำสัญญากับสถาบันการเงินใด ๆ ดังกล่าวเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ค่าประกัน ให้ค้ำประกัน และ/หรือยอมรับข้อตกลงการทำกราดใด ๆ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนแบบมีเงื่อนไขบังคับก่อน (Equity Purchase Agreement) กับ APAC Real Estate Holdings LLC ซึ่งเป็นบริษัทประเภทจำกัดความรับผิดชอบของรัฐเนวาดา และ Outrigger Hotels Hawaii ซึ่งเป็น partnership ประเภทจำกัดความรับผิดชอบของรัฐฮาวาย ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มผู้ขาย ("สัญญาซื้อขายเงินลงทุน") โดยกำหนดให้ผู้ซื้อเป็นผู้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมาย และการซื้อขายเงินลงทุนจะเกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนได้สำเร็จลงอย่างครบถ้วนสมบูรณ์ อนึ่ง เพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุนตามที่กลุ่มผู้ขายกำหนด บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้ S Hotels and Resorts (SC) Co. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 วางเงินมัดจำ (Deposit) จำนวน 25 ล้านดอลลาร์สหรัฐให้แก่กลุ่มผู้ขาย โดยที่ S Hotels and Resorts (SC) Co. Ltd. จะได้รับเงินมัดจำดังกล่าวคืนเต็มจำนวนหากมีการซื้อขายเงินลงทุนสำเร็จครบถ้วนตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาซื้อขายเงินลงทุน ทั้งนี้ การคืนหรือไม่คืนเงินมัดจำจะเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาซื้อขายเงินลงทุน

การเข้าลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและรีสอร์ทดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

¹ ใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ 31.6373 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐซึ่งเป็นอัตราขายถัวเฉลี่ยของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561

และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 27.07 ตามวิธีการคำนวณโดยใช้เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่ได้มีการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น จึงทำให้มีขนาดรายการรวมตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 27.07 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 คือ รายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และจัดส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติอนุมัติการเข้าซื้อเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัทเป้าหมาย โดยบริษัทฯ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561 โดยการซื้อขายเงินลงทุนจะเกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนได้สำเร็จลงอย่างครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเข้าซื้อเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายแล้วเสร็จภายในเดือน มิถุนายน 2561

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เข้าทำสัญญาซื้อขายเงินลงทุน โดยกำหนดให้บริษัทย่อยที่บริษัทฯ จะจัดตั้งขึ้นใหม่ภายใต้กฎหมายประเทศสิงคโปร์ และบริษัทฯ จะถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100 เป็นผู้เข้าซื้อเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมาย

ผู้ขาย ผู้ขายเป็นบริษัทย่อยที่กลุ่มผู้ขายจะจัดตั้งขึ้นใหม่ภายใต้กฎหมายของประเทศหมู่เกาะเคย์แมน และกลุ่มผู้ขายจะถือหุ้นทางตรงหรือทางอ้อมร้อยละ 100 โดยจัดตั้งขึ้นเพื่อให้ถือหุ้นในบริษัทเป้าหมายซึ่งเป็นบริษัทที่กลุ่มผู้ขายจะจัดตั้งขึ้นใหม่ภายใต้กฎหมายของประเทศหมู่เกาะเคย์แมนตามแผนการปรับโครงสร้างก่อนที่จะดำเนินการขายเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายให้แก่ผู้ซื้อ

ความสัมพันธ์ กลุ่มผู้ขายมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) ดังนั้นรายการดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

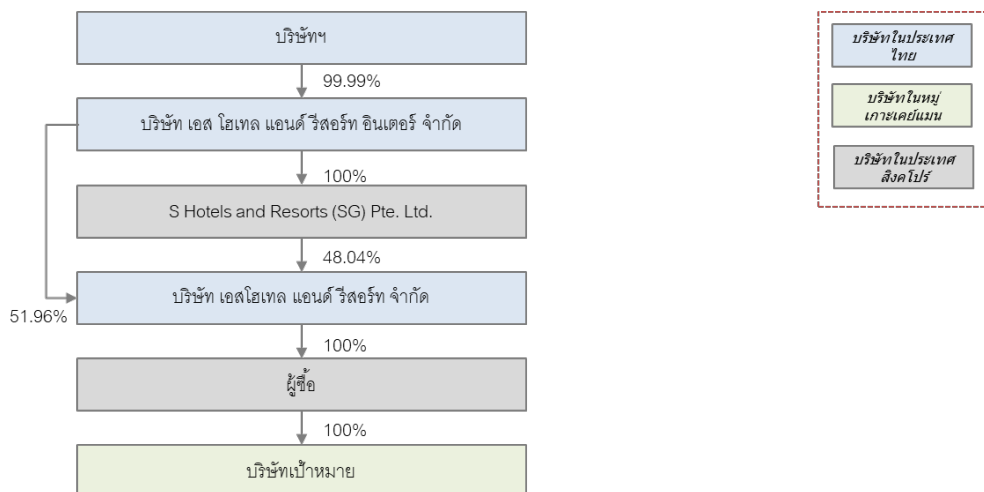
3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

3.1. ลักษณะโดยทั่วไป

ผู้ซื้อจะเข้าซื้อเงินลงทุนทั้งหมดของบริษัทเป้าหมายในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด
ในบริษัทเป้าหมายจากผู้ขาย รวมมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 250 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 7,909 ล้านบาท¹

ทั้งนี้ ผู้ซื้ออาจชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายบางส่วนอัน
เป็นผลจากการที่กลุ่มผู้ขายโอนเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายให้แก่ผู้ซื้อ โดยการชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินจากสถาบัน
การเงินดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 3,164 ล้านบาท¹ รวมเป็นมูลค่า
การลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 350 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 11,073 ล้านบาท¹

สรุปภาพโครงสร้างการเข้าลงทุน



3.2. ประเภทและขนาดรายการ

การลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายผ่านการซื้อเงินลงทุนของบริษัทเป้าหมายดังกล่าว เข้า
ข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยผู้ซื้อจะต้องชำระค่าตอบแทนตาม
สัญญาซื้อขายเงินลงทุนและจำนวนที่ผู้ซื้ออาจต้องชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มโรงแรมและริ
สอร์ทเป้าหมายบางส่วน รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 350 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 11,073 ล้านบาท¹ ดังนั้นเมื่อ
อ้างอิงจากข้อมูลงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับตรวจสอบ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2560 มูลค่าของรายการครั้งนี้มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 27.07ตามวิธีการคำนวณโดยใช้เกณฑ์มูลค่า
รวมของสิ่งตอบแทน และในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่ได้มีการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่น จึงทำให้มี
ขนาดรายการรวมตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 27.07 โดยมีรายละเอียดการ
คำนวณมูลค่ารายการด้วยวิธีต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

¹ ใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ 31.6373 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐซึ่งเป็นอัตราขายถัวเฉลี่ยของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561

1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)

ขนาดของรายการ

$$= \frac{\text{NTA}^* \text{ ของเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมาย} \times \text{สัดส่วนที่จะได้มา} \times 100}{\text{NTA}^* \text{ ของบริษัทฯ}}$$

* NTA = สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก ณ วันที่ขออนุมัติเข้าทำรายการ บริษัทเป้าหมายอยู่ระหว่างการ
จัดตั้ง

2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ขนาดของรายการ

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมาย} \times \text{สัดส่วนที่จะได้มา} \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทฯ}}$$

ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก ณ วันที่ขออนุมัติเข้าทำรายการ บริษัทเป้าหมายอยู่ระหว่างการ
จัดตั้ง

3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ขนาดของรายการ

$$= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จะจ่ายไป} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$$

$$= \frac{(\text{ราคาตามประมาณการค่าตอบแทนภายใต้สัญญาซื้อขายเงินลงทุน} + \text{จำนวนที่ผู้ซื้ออาจต้องชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายบางส่วน}) \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$$

$$= \frac{11,073,055,000 \times 100}{40,910,418,544}$$

$$= 27.07\%$$

4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ขนาดของรายการ

$$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ}}$$

ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีการออกหุ้นเพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่ง
สินทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมาย

เกณฑ์การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	ร้อยละ 27.07
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้

บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นที่ต้องนำมาคำนวณในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ทำให้รายการดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 27.07 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

บริษัทฯ เป้าหมายเป็นบริษัทโฮลดิ้งที่จะถูกจัดตั้งขึ้นใหม่โดยกลุ่มผู้ขายภายใต้กฎหมายของประเทศหมู่เกาะเคย์แมน เพื่อลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายผ่านการถือหุ้นในบริษัทต่าง ๆ ที่ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทประกอบกิจการต่อไปที่เป็นเจ้าของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมาย

(1) Hillview Limited

บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้บริการด้านโรงแรมและรีสอร์ท โครงการ Outrigger Fiji Beach Resort ประเทศฟีจี โดยมีการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจ

(2) OC Limited

บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้บริการด้านโรงแรมและรีสอร์ท โครงการ Castaway Island ประเทศฟีจี โดยมีสิทธิการเช่าที่จะสิ้นสุดปี 2625

(3) บริษัท ลาгуนา ภูเก็ต คลับ จำกัด

บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้บริการด้านโรงแรมและรีสอร์ท โครงการ Outrigger Laguna Phuket Beach Resort จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย โดยมีการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจ

(4) บริษัท ณ. นิมมาน จำกัด

บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้บริการด้านโรงแรมและรีสอร์ท โครงการ Outrigger Koh Samui Beach Resort เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ประเทศไทย โดยมีสิทธิการเช่าที่จะสิ้นสุดปี 2588

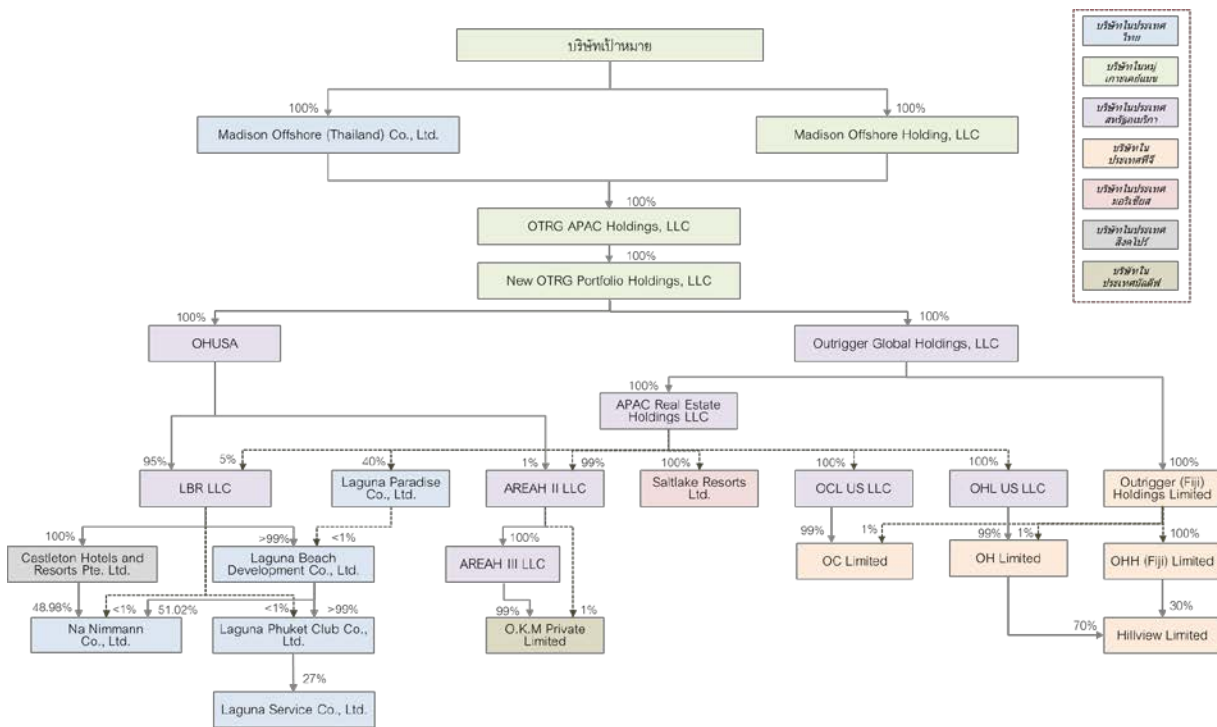
(5) Saltlake Resorts Ltd.

บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้บริการด้านโรงแรมและรีสอร์ท โครงการ Outrigger Mauritius Beach Resort ประเทศมอริเชียส โดยมีสิทธิการเช่าที่จะสิ้นสุดปี 2566 พร้อมสิทธิในการปฏิเสธก่อนของการเช่าเพิ่มเติมระยะเวลา 10 ปี จำนวน 4 ครั้ง สิ้นสุดปี 2606

(6) O.K.M Private Limited

บริษัทที่ประกอบธุรกิจให้บริการด้านโรงแรมและรีสอร์ท โครงการ Outrigger Konotta Maldives Resort ประเทศมัลดีฟส์ โดยมีสิทธิการเช่าที่จะสิ้นสุดปี 2598

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทเป้าหมายเมื่อมีการจัดตั้งบริษัทเป้าหมาย



ทั้งนี้กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมาย ที่ผู้ซื้อจะเข้าลงทุนมีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 859 ห้อง โดยที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทจำนวน 2 โครงการ มีลักษณะการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ และที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทอีก 4 โครงการ มีลักษณะการถือครองเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว

4.1 ข้อมูลกิจการของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมาย มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง (เมือง/ประเทศ)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ระดับ (ดาว)	ลักษณะการถือครอง
Outrigger Fiji Beach Resort	Sigatoka ประเทศฟีจี	253	4.5	กรรมสิทธิ์
Castaway Island	Castaway Island ประเทศฟีจี	65	5.0	สิทธิการเช่าระยะยาวสิ้นสุดปี 2625
Outrigger Laguna Phuket Beach Resort	ภูเก็ต ประเทศไทย	255	4.5	กรรมสิทธิ์
Outrigger Koh Samui Beach Resort	เกาะสมุย ประเทศไทย	52	4.5	สิทธิการเช่าระยะยาวสิ้นสุดปี 2588
Outrigger Mauritius Beach Resort	Bel Ombre ประเทศมอริเชียส	181	4.5	สิทธิการเช่าระยะยาวสิ้นสุดปี 2566 พร้อมสิทธิในการปฏิเสธก่อนของการเช่าเพิ่มเติมระยะเวลา 10 ปี จำนวน 4 ครั้ง สิ้นสุดปี 2606

โครงการ	ที่ตั้ง (เมือง/ประเทศ)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ระดับ (ดาว)	ลักษณะการถือครอง
Outrigger Konotta Maldives Resort	Gaafu Dhaalu Atoll ประเทศมัลดีฟส์	53	5.0	สิทธิการเช่าระยะยาวสิ้นสุดปี 2598

หมายเหตุ : ข้อมูลตามตารางด้านบนเป็นข้อมูลที่ได้รับจากกลุ่มผู้ขาย

4.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทที่ประกอบธุรกิจ

4.2.1 Hillview Limited

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	Hillview Limited
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรมและรีสอร์ท
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	18 พฤศจิกายน 2540
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Outrigger Fiji Beach Resort, Queens Road, Coral Coast, Sigatoka, Fiji. PO Box 173, Sigatoka, Fiji
โครงสร้างเงินทุน	หุ้น A class 2,706,999 หุ้น และ หุ้น B class 11,631,980 หุ้น
คณะกรรมการบริษัท	<ol style="list-style-type: none"> Damian John Clowes Gregory Kennealey Michael Mohapp Martin Newburger Peter Hopgood

ผลการดำเนินงานของบริษัท (หน่วย : ล้านดอลลาร์)

	2558	2559
รายได้รวม	42.61	41.14
ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงาน	32.54	31.28
รายได้อื่น	0.77	0.92
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.70	1.65
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3.28	3.57
EBITDA	12.86	12.90

หมายเหตุ : ข้อมูลจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบแล้ว

4.2.2 OC Limited

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	OC Limited
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรมและรีสอร์ท
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	4 กันยายน 2556
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Outrigger Fiji Beach Resort, Queens Road, Coral Coast, Sigatoka, Fiji. PO Box 173, Sigatoka, Fiji
โครงสร้างเงินทุน	หุ้นสามัญ 9,546,353 หุ้น
คณะกรรมการ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Damian John Clowes 2. Gregory Kennealey 3. Michael Mohapp 4. Martin Newburger 5. Peter Hoppood

ผลการดำเนินงานของบริษัท (หน่วย : ล้านบาท)

	2558	2559
รายได้รวม	22.37	17.34
ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงาน	18.84	18.96
รายได้อื่น	0.91	8.15
ค่าใช้จ่ายอื่น	3.07	3.56
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.04	2.20
EBITDA	5.18	7.60

หมายเหตุ : ข้อมูลจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบแล้ว

4.2.3 บริษัท ลาгуน่า ภูเก็ต คลับ จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท ลาгуน่า ภูเก็ต คลับ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรมและรีสอร์ท
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	1 กันยายน 2558
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 323 หมู่ที่ 2 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย
โครงสร้างเงินทุน	<p>ทุนจดทะเบียน 373,000,000 บาท</p> <p>แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 37,300,000 หุ้น</p> <p>มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท</p>

คณะกรรมการบริษัท	<ol style="list-style-type: none"> 1. นางสาวอุทัย แซ่ฉั่ว 2. นายเกรโกรี เคนนีลลีย์ 3. นายไมเคิล โมแฮปป์ 4. นายมาร์ติน นิวเบอร์เกอร์ 5. นายเดเมียน จอห์น คลาวส์
-------------------------	---

ผลการดำเนินงานของบริษัท (หน่วย : ล้านบาท)

	2558 ⁽¹⁾	2559
รายได้รวม	140.43	492.18
ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงาน	180.43	554.02
รายได้อื่น	23.27	33.00
ค่าใช้จ่ายอื่น	71.20	209.97
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	61.54	182.71
EBITDA	21.54	120.87

⁽¹⁾ รอบบัญชีระหว่างวันที่ 1 กันยายน 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2559 ภายหลังจากการควบบริษัท

หมายเหตุ : ข้อมูลจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบแล้ว

4.2.4 บริษัท ณ. นิมมาน จำกัด

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัท ณ. นิมมาน จำกัด
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรมและรีสอร์ท
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	29 ตุลาคม 2553
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 63/128 หมู่ที่ 5 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ประเทศไทย
โครงสร้างเงินทุน	ทุนจดทะเบียน 118,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 11,800 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 บาท
คณะกรรมการบริษัท	<ol style="list-style-type: none"> 1. นายเกรโกรี เคนนีลลีย์ 2. นายมาร์ติน นิวเบอร์เกอร์ 3. นายไมเคิล โมแฮปป์ 4. นางสาวฐิติรัตน์ กาญจนอากาศกุล 5. นายไชยยันต์ ไตรสุวรรณ 6. นางสาวอุทัย แซ่ฉั่ว 7. นายเดเมียน จอห์น คลาวส์

ผลการดำเนินงานของบริษัท (หน่วย : ล้านบาท)

	2558	2559
รายได้รวม	106.43	92.47
ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงาน	136.82	117.78
รายได้อื่น	11.86	7.15
ค่าใช้จ่ายอื่น	5.31	4.34
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19.53	21.35
EBITDA	1.00	3.56

หมายเหตุ : ข้อมูลจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบแล้ว

4.2.5 Saltlake Resorts Ltd.

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	Saltlake Resorts Ltd.
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรมและรีสอร์ท
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	16 กันยายน 2542
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Allée des Cocotiers, Royal Road, Bel Ombre
โครงสร้างเงินทุน	MUR216,505,000 แบ่งออกเป็น 216,505 หุ้น มูลค่าหุ้นละ MUR1,000
คณะกรรมการบริษัท	<ol style="list-style-type: none"> 1. Assad Abdullatiff; 2. Martin J Newburger; 3. Michael Leslie Mohapp 4. Gregory Patrick Kennealey

ผลการดำเนินงานของบริษัท (หน่วย : ล้านรูปีมอริเชียส)

	2558	2559
รายได้รวม	317.35	451.66
ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงาน	430.63	497.21
รายได้อื่น	23.32	36.16
ค่าใช้จ่ายอื่น	410.92	117.08
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	54.89	64.31
EBITDA	42.81	54.93

หมายเหตุ : ข้อมูลจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบแล้ว

4.2.6 O.K.M Private Limited

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	O.K.M Private Limited
ประเภทธุรกิจ	ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรมและรีสอร์ท
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	24 มิถุนายน 2557
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	Level 2, H. Orchid Maage', Ameer Ahmed Magu, Male, Maldives
โครงสร้างเงินทุน	Authorized Capital : MVR 154,200
คณะกรรมการบริษัท	1. Damian John Clowes (Managing Director); 2. Mohamed Shahdy Anwar; 3. Martin J Newburger; 4. Gregory Patrick Kennealy; 5. Michael Leslie Mohapp

ผลการดำเนินงานของบริษัท (หน่วย : ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

	2558	2559
รายได้รวม	1.93	8.17
ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงาน	5.76	11.98
รายได้อื่น	0.01	0.24
ค่าใช้จ่ายอื่น	5.33	4.36
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1.03	2.55
EBITDA	-2.79	-1.02

หมายเหตุ : ข้อมูลจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 ที่ตรวจสอบแล้ว

5. มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จะได้มา

เนื่องจากบริษัทเป้าหมายเป็นบริษัทที่อยู่ในระหว่างการจัดตั้ง จึงยังไม่มีมูลค่าตามบัญชี โดยบริษัทฯ จะได้มาซึ่งมูลค่าของสินทรัพย์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทเป้าหมายจำนวนร้อยละ 100

อย่างไรก็ดีหากพิจารณามูลค่าของสินทรัพย์ของบริษัทประกอบการกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายมีมูลค่ารวม 240.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 8,666.77 ล้านบาท ตามมูลค่าตามบัญชีของบริษัทประกอบการกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยมูลค่าของบริษัทประกอบการแต่ละบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	บริษัทประกอบการ	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
1. Outrigger Fiji Beach Resort	Hillview Limited	62.24 ล้านดอลลาร์ หรือประมาณ 1,030.25 ล้านบาท
2. Castaway Island	OC Limited	64.30 ล้านดอลลาร์

		หรือประมาณ 1,064.44 ล้านบาท
3. Outrigger Laguna Phuket Beach Resort	บริษัท ลาгуนา ภูเก็ต คลับ จำกัด	3,358.48 ล้านบาท
4. Outrigger Koh Samui Beach Resort	บริษัท ณ. นิมมาน จำกัด	303.86 ล้านบาท
5. Outrigger Mauritius Beach Resort	Saltlake Resorts Ltd.	1,070.43 ล้านรูปีมอริเชียส หรือประมาณ 1,047.24 ล้านบาท
6. Outrigger Konotta Maldives Resort	O.K.M Private Limited	51.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 1,862.51 ล้านบาท

หมายเหตุ : ใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ 36.00 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐซึ่งเป็นอัตราขายถัวเฉลี่ยของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 และอัตราแลกเปลี่ยน 2.1017 ฟิจิตอลลารต่อ 1 เหรียญสหรัฐ และ 34.47 รูปีมอริเชียสต่อ 1 เหรียญสหรัฐ ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 จาก Bank of Mauritius และ Bank South Pacific

6. มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขในการชำระ

ตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุน ผู้ซื้อจะต้องชำระค่าตอบแทนตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 250 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 7,909 ล้านบาท¹ และผู้ซื้ออาจต้องชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายบางส่วนมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 3,164 ล้านบาท¹ รวมเป็นมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 350 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 11,073 ล้านบาท¹

โดยการชำระค่าตอบแทนดังกล่าวทั้งจำนวนเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายเงินลงทุนได้สำเร็จลงอย่างครบถ้วนสมบูรณ์

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนนั้นเป็นมูลค่าประมาณการโดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินแบบปลอดหนี้สินและเงินสด (cash-free, debt-free basis) ที่ 310 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นราคาที่ระบุในสัญญาซื้อขายเงินลงทุน และเกิดจากการเจรจาตกลงระหว่างบริษัทฯ และกลุ่มผู้ขายตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุนโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีตและประมาณการเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายและปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

อย่างไรก็ดี ตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายเงินลงทุน ราคาซื้อขายสุดท้ายจะต้องมีการปรับปรุงด้วยยอดเงินสดและหนี้สินและเงินทุนหมุนเวียนสุทธิของธุรกิจปกติของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมาย ณ วันที่มีการซื้อขายเงินลงทุน ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเกิดขึ้นภายในเดือนมิถุนายน 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการยอดมูลค่าการซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 250 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 7,909 ล้านบาท¹ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายบางส่วนอันเป็นผลจากการที่กลุ่มผู้ขายโอนเงินลงทุนในบริษัทเป้าหมายให้แก่ผู้ซื้อ โดยการชำระหนี้เงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินดังกล่าวมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 3,164 ล้านบาท¹ รวมเป็นมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 350 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือไม่เกิน 11,073 ล้านบาท¹

¹ ใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ 31.6373 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐซึ่งเป็นอัตราขายถัวเฉลี่ยของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561

8. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ

- การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนที่มีความสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท ที่เน้นการลงทุนในโรงแรมและรีสอร์ทที่ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยว (Tourist destination)
- กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายทั้ง 6 โครงการ เป็นโครงการที่มีศักยภาพ และอยู่ในประเทศที่มีแนวโน้มด้านอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว
- การลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมาย ใน 4 ประเทศ เป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทของกลุ่มบริษัท
- การลงทุนในกิจการของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายดังกล่าวเป็นการลงทุนที่จะสร้างกระแสเงินสดอย่างต่อเนื่องในระยะยาว (Recurring income) ให้แก่กลุ่มบริษัท

9. แหล่งที่มาของเงินทุนในการเข้าทำรายการ

- คาดว่าแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจะมาจากเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการของกลุ่มบริษัท จำนวนประมาณไม่เกิน 158 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณไม่เกิน 4,999 ล้านบาท¹
- คาดว่าแหล่งเงินทุนอีกส่วนหนึ่งจะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนประมาณไม่เกิน 192 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณไม่เกิน 6,074 ล้านบาท¹ โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมเพื่อชำระค่าตอบแทนตามสัญญาซื้อขายเงินลงทุนจำนวน 142 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 4,492 ล้านบาท¹ และเป็นเงินกู้ยืมเพื่อสำรองสำหรับในกรณีที่ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายบางส่วนจำนวนไม่เกิน 50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณไม่เกิน 1,582 ล้านบาท¹ โดยบริษัท จะเป็นผู้กู้

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 ได้พิจารณาข้อมูลตามที่คณะกรรมการบริหาร ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษาทางกฎหมายได้นำเสนอ แล้วมีความเห็นว่ารายการการลงทุนในกลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทเป้าหมายผ่านการซื้อเงินลงทุนของบริษัทเป้าหมายนั้น เป็นการเข้าทำรายการที่ความสมเหตุสมผล มีความเหมาะสมสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท และมีความเห็นว่าผลประกอบการของโครงการจากการประมาณการนั้นจะสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้งบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัทในระยะยาว

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท พิจารณาแล้วและไม่มีความเห็นที่แตกต่างและขัดแย้งกับคณะกรรมการบริษัท ดังที่ระบุในข้อ 10

¹ ใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ 31.6373 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐซึ่งเป็นอัตราขายถัวเฉลี่ยของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561