

**แก้ไขเพิ่มเติมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
ของบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)**

24 กันยายน 2553

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“LRH” หรือ “บริษัทฯ”) ครั้งที่ 6/2553 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2553 ได้มีมติอนุมัติการแก้ไขมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยการประมูลแบบปิดราคา (Closed Bid Tender) ที่ 2,620.00 ล้านบาท เป็น 2,620.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังนั้น ราคาซื้อขายจะเท่ากับ 2,611,581,253 บาท บวกภาษีมูลค่าเพิ่มเท่ากับ 8,418,747 บาท รวมเป็น 2,620,000,000 บาท (คิดภาษีมูลค่าเพิ่มบน เครื่องจักร เครื่องเรือน สิ่งตกแต่ง อุปกรณ์ และสินค้ำคงเหลือ เท่านั้น ไม่คิดภาษีมูลค่าเพิ่มบนที่ดินและอาคาร)

(บาท)	ราคาซื้อขายสินทรัพย์	ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ราคาซื้อขายสินทรัพย์รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ที่ดินและอาคาร	2,491,313,440	-	2,491,313,440
เครื่องจักร เครื่องเรือน สิ่งตกแต่ง อุปกรณ์ และสินค้ำคงเหลือ	120,267,813	8,418,747	128,686,560
รวม	2,611,581,253	8,418,747	2,620,000,000

ที่มา: LRH

บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ขอแจ้งแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความดังนี้

- หน้า 1 หัวข้อ “อ้างอิง” ข้อที่ 1) **แก้ไข** มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2553 และครั้งที่ 5/2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2553 และ 26 สิงหาคม 2553 ตามลำดับ เป็น มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ลา구나 รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2553 ครั้งที่ 5/2553 และครั้งที่ 6/2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2553, 26 สิงหาคม 2553 และ 24 กันยายน 2553 ตามลำดับ
- หน้า 2 ย่อหน้าที่ 1 **แก้ไขจาก** ราคาเสนอซื้อสุดท้ายที่ 2,620,000,000 บาท (สองพันหกร้อยยี่สิบล้านบาท) เป็น มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ 2,620,000,000 บาท (สองพันหกร้อยยี่สิบล้านบาท) ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- หน้า 3 ย่อหน้าที่ 1 **แก้ไขจาก** โดยการประมูลแบบปิดราคา (Closed Bid Tender) ซึ่งมีราคาเสนอซื้อสุดท้ายที่ 2,620 ล้านบาท เป็น โดยการประมูลแบบปิดราคา (Closed Bid Tender) ซึ่งมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ 2,620 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

- หน้า 3 ย่อหน้าที่ 5 **แก้ไขจาก** สำหรับราคาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยวิธีการเปิดประมูลแบบปิดราคา (Closed Bid Tender) ซึ่งมี DTC เป็นผู้ชนะการประมูล และมีราคาเสนอซื้อที่ 2,620 ล้านบาท **เป็น** สำหรับราคาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยวิธีการเปิดประมูลแบบปิดราคา (Closed Bid Tender) ซึ่งมี DTC เป็นผู้ชนะการประมูล และมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ 2,620 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- หน้า 4 ข้อ 1.1 ย่อหน้าที่ 1 **แก้ไขจาก** ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ลาภาน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “LRH”) ครั้งที่ 4/2553 และครั้งที่ 5/2553 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2553 และ 26 สิงหาคม 2553 ตามลำดับ **เป็น** ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ลาภาน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “LRH”) ครั้งที่ 4/2553 ครั้งที่ 5/2553 และครั้งที่ 6/2553 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2553, 26 สิงหาคม 2553 และ 24 กันยายน 2553 ตามลำดับ
- หน้า 5 ย่อหน้าที่ 1 **แก้ไขจาก** โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2553 และ 26 สิงหาคม 2553 **เป็น** โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2553, 26 สิงหาคม 2553 และ 24 กันยายน 2553
- หน้า 5 ข้อ 1.2 ย่อหน้าที่ 1 **แก้ไขจาก** ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2553 และครั้งที่ 5/2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2553 และ 26 สิงหาคม 2553 ตามลำดับ **เป็น** ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2553 ครั้งที่ 5/2553 และครั้งที่ 6/2553 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2553, 26 สิงหาคม 2553 และ 24 กันยายน 2553 ตามลำดับ
- หน้า 5 ตารางเกณฑ์การคำนวณมูลค่าขนาดรายการ ในหัวข้อเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ **แก้ไขจาก**

เกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ	(2,620.00 ล้านบาท / 21,044.58 ล้านบาท) 12.45%

แก้ไขเป็น

เกณฑ์การคำนวณขนาดของรายการ	ขนาดรายการ
เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ	(2,611.58 ล้านบาท / 21,044.58 ล้านบาท) 12.41%

- หน้า 14 ข้อ 1.4 เรื่อง สรุปประเด็นสำคัญในสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ของบริษัท
เพิ่มข้อความ
 - ราคาขายสินทรัพย์เป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว
- หน้า 16 ข้อ 1.5 **แก้ไขจาก** โดยผู้ซื้อที่ชนะการประมูลจะต้องชำระเงิน ดังนี้ **เป็น** โดยผู้ซื้อที่ชนะการประมูลจะต้องชำระเงิน ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังนี้

- หน้า 32 หัวข้อ กำไรจากการขายหลักทรัพย์ **แก้ไขจาก** หากบริษัทฯ สามารถขายหลักทรัพย์ดังกล่าวได้ที่ราคา 2,620.00 ล้านบาท บริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรจากการขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีภาระต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 25 ของกำไรก่อนภาษี สำหรับจำนวน 300 ล้านบาทแรก และอัตราร้อยละ 30 สำหรับกำไรก่อนภาษีในจำนวนที่เกินกว่า 300 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรจากการขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีภาระต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 25 ของกำไรก่อนภาษี สำหรับจำนวน 300 ล้านบาทแรก และอัตราร้อยละ 30 สำหรับกำไรก่อนภาษีในจำนวนที่เกินกว่า 300 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะมีการรับรู้กำไรจากการขายหลักทรัพย์และภาษีเงินได้คิดเทียบจากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ ณ 30 มิถุนายน 2553 ดังนั้น กำไรจากการขายหลักทรัพย์และภาษีเงินได้ที่จะรับรู้จริงอาจจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2553 ถึงวันที่โอนสินทรัพย์ซึ่งได้แก่วันที่ 11 ตุลาคม 2553)
- หน้า 36 หัวข้อ สรุปการประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชี **แก้ไขจาก** การประเมินโดยมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีนี้จะได้มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เท่ากับ 962.59 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 1,657.41 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 63.26 ของราคาขายสินทรัพย์ **เป็น** การประเมินโดยมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีนี้จะได้มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป เท่ากับ 962.59 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 1,648.99 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 63.14 ของราคาขายสินทรัพย์
- หน้า 41 หัวข้อ สรุปการประเมินโดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี **แก้ไขจาก** การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีนี้จะได้มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป หลังจากการปรับปรุงมูลค่าที่เพิ่มขึ้นตามรายงานการประเมินเท่ากับ 2,377.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 243.00 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 9.27 ของราคาขายสินทรัพย์ **เป็น** การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โดยวิธีนี้จะได้มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป หลังจากการปรับปรุงมูลค่าที่เพิ่มขึ้นตามรายงานการประเมินเท่ากับ 2,377.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 234.58 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 8.98 ของราคาขายสินทรัพย์
- หน้า 41 หัวข้อ สรุปการประเมินโดยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น **แก้ไขจาก** ทำให้มูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปจากการคำนวณด้วยวิธีนี้มีค่าสูงมากและมีช่วงกว้างมาก คือ ระหว่าง 4,681.33 – 6,862.56 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 2,061.33 – 4,242.56 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 78.68 – 161.93 ของราคาขายสินทรัพย์ **เป็น** ทำให้มูลค่าสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปจากการคำนวณด้วยวิธีนี้มีค่าสูงมากและมีช่วงกว้างมาก คือ ระหว่าง 4,681.33 – 6,862.56 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 2,069.75 – 4,250.98 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 79.25 – 162.77 ของราคาขายสินทรัพย์
- หน้า 50 หัวข้อ สรุปการประเมินโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด **แก้ไขจาก** จะได้มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป อยู่ระหว่าง 1,910.69 – 2,386.03 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 233.97 – 709.31 ล้าน

บาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 8.93 – 27.07 ของราคาขายสินทรัพย์ **เป็น** จะได้มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป อยู่ระหว่าง 1,910.69 – 2,386.03 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 700.89 – 225.55 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 26.84 – 8.64 ของราคาขายสินทรัพย์

- หน้า 50 ตารางสรุปการประเมินมูลค่ามูลค่าสินทรัพย์ **แก้ไขจาก**

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	ราคาขาย	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย (ร้อยละ)
วิธีมูลค่าตามบัญชี	962.59	2,620.00	(1,657.41)	(63.26)
วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	2,377.00	2,620.00	(243.00)	(9.27)
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	4,681.33 – 6,862.56	2,620.00	2,061.33 – 4,242.56	78.68 – 161.93
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	1,910.69 – 2,386.03	2,620.00	(233.97) – (709.31)	(8.93) – (27.07)

แก้ไขเป็น

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป	ราคาขาย	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย (ร้อยละ)
วิธีมูลค่าตามบัญชี	962.59	2,611.58	(1,648.99)	(63.14)
วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	2,377.00	2,611.58	(234.58)	(8.98)
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	4,681.33 – 6,862.56	2,611.58	2,069.75 – 4,250.98	79.25 – 162.77
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	1,910.69 – 2,386.03	2,611.58	(700.89) - (225.55)	(26.84) - (8.64)

- หน้า 51 ย่อหน้าที่ 3 **แก้ไขจาก** โดยสรุป CapAd เห็นว่ามูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปที่เหมาะสม จะอยู่ระหว่าง 1,910.69 – 2,386.03 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 233.97 – 709.31 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 8.93 – 27.07 ของราคาขายสินทรัพย์ ดังนั้น ราคาขายสินทรัพย์ที่ 2,620.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม **เป็น** โดยสรุป CapAd เห็นว่ามูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปที่เหมาะสม จะอยู่ระหว่าง 1,910.69 – 2,386.03 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาขายสินทรัพย์จำนวน 700.89 – 225.55 ล้านบาท หรือต่ำกว่าร้อยละ 26.84 – 8.64 ของราคาขายสินทรัพย์ ดังนั้น ราคาขายสินทรัพย์ที่ 2,611.58 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม
- หน้า 51 ข้อ 5 ย่อหน้าแรก **แก้ไขจาก** โดยการประมูลแบบปิดราคา (Closed Bid Tender) ด้วยราคา 2,620 ล้านบาท **เป็น** โดยการประมูลแบบปิดราคา (Closed Bid Tender) ด้วยมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ 2,620 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- หน้า 52 ย่อหน้าที่ 3 **แก้ไขจาก** ซึ่งมี DTC เป็นผู้ชนะการประมูล และมีราคาเสนอซื้อที่ 2,620 ล้านบาท **เป็น** ซึ่งมี DTC เป็นผู้ชนะการประมูล และมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ 2,620 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

CapAd Capital Advantage Co.,Ltd.
Capital Advantage
บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด



(นายพัชร เนตรสุวรรณ)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท แคปิตอล แอดวานเทจ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ