

บริษัท ลาภูนำ รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)
รายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553

วันและเวลา วันพฤหัสบดีที่ 7 ตุลาคม 2553 เวลา 13.30 น.

สถานที่ประชุม ห้องบันยันบอลรูม ชั้น 10 โรงแรมบันยันทรี กรุงเทพฯ อาคารไทยวา 2
เลขที่ 21/100 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย

นายโฮ กวงปิง ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่ประธานที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553 ทั้งนี้ นายโฮ กวงปิง ยังดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารของบริษัท

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมจำนวน 78 ท่าน นับจำนวนหุ้นได้ 98,086,433 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 58.85 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจำนวน 166,682,701 หุ้น ครบเป็นองค์ประชุมตามข้อบังคับของบริษัท ประธานฯ กล่าวเปิดประชุม

เพื่อความสะดวกสำหรับท่านผู้ถือหุ้น ประธานฯ ได้เชิญ นายสุรพล สุปรัชญา กรรมการและรองประธานกรรมการบริหาร และนายกรรมการของบริษัท ที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้เข้าร่วมประชุม พร้อมทั้งนำเสนอวาระต่างๆ ตั้งแต่วาระที่ 1 จนถึงวาระที่ 3 และทุกๆ วาระที่ฟังมีต่อที่ประชุมเป็นภาษาไทย

นายสุรพล ได้แนะนำกรรมการของบริษัท ที่ปรึกษากฎหมาย และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งได้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

กรรมการ

1. นายวุฒิพล สุริยาภิวัฒน์ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง
2. ดร. ชิงชัย หาญเจนลักษณ์ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง
3. นายไมเคิล รามอน ไลลิ่ง กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ
4. นายเอเรียล พี วีร์ว้า กรรมการ
5. นายเบอร์โนลด์ โอลาฟ ซเรอเดอร์ กรรมการ
6. นายสจ๊วต เดวิด เรตติง กรรมการ และผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี

ที่ปรึกษากฎหมาย

นายสุรยุทธ์ จิตต์ประเสริฐงาม และทีมงานจากบริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่ที่ปรึกษากฎหมาย และตรวจสอบกระบวนการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

นายพัชร เนตรสุวรรณ จากบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด ซึ่งได้แสดงความเห็นของรายการขายโรงแรมดุสิตธานี ลาภานาภูเก็ต ที่จะเสนอต่อที่ประชุมต่อไป

ก่อนที่จะนำเสนอวาระต่างๆ นายสุรพล ได้ขอให้เลขานุการบริษัทแจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนสำหรับการประชุมนี้

นางสาวศิริวรรณ สกุลศิริวัฒน์ เลขานุการบริษัท แจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนสำหรับการประชุมนี้ ดังนี้

- ในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้น มาตรา 102 ประกอบมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 กำหนดไว้ว่า ผู้ถือหุ้นแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ หรือหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- สำหรับผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะที่ได้รับมอบหมายให้ออกเสียงลงคะแนนในห้องประชุม ขอให้ลงมติโดยใช้บัตรลงคะแนนเสียงตามวาระที่เกี่ยวข้องซึ่งได้แจกให้แล้ว ณ ช่วงลงทะเบียน เพื่อออกเสียงลงคะแนนสำหรับวาระนั้นๆ โดยทำเครื่องหมายถูกในช่อง “อนุมัติ” “ไม่อนุมัติ” หรือ “งดออกเสียง” ช่องใดช่องหนึ่งที่เลือก ทั้งนี้ เฉพาะกรณีคัสโตเดียนโปรดระบุจำนวนคะแนนเสียงในแต่ละช่องที่ประสงค์จะลงคะแนน ลงชื่อด้านล่างของบัตรลงคะแนนเสียง และส่งคืนให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัท
- ผู้รับมอบฉันทะที่ได้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น โดยในหนังสือมอบฉันทะที่ถือมานั้นผู้ถือหุ้นได้ออกเสียงลงคะแนนไว้ล่วงหน้าในทุกวาระก่อนเริ่มการประชุมแล้ว ผู้รับมอบฉันทะท่านนั้นไม่ต้องออกเสียงลงคะแนนในระหว่างการประชุม เนื่องจากบริษัทได้เก็บและบันทึกการออกเสียงลงคะแนนตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะตั้งแต่ช่วงลงทะเบียนแล้ว
- ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเองและผู้รับมอบฉันทะ (ยกเว้นกรณีผู้ลงทุนต่างประเทศที่ตั้งใจให้คัสโตเดียนในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น) ไม่สามารถแบ่งการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระได้ กล่าวคือ ต้องออกเสียงลงคะแนนด้วยจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดว่า “อนุมัติ” หรือ “ไม่อนุมัติ” หรือ “งดออกเสียง” เท่านั้น ทั้งนี้ บริษัทจะไม่นับการออกเสียงลงคะแนน หากบัตรลงคะแนนเสียงไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะ เช่น มิได้ลงลายมือชื่อในฐานะผู้ออกเสียงลงคะแนน

5. คัสโตเดียนที่ได้รับแต่งตั้งโดยผู้ลงทุนในต่างประเทศ สามารถออกเสียงลงคะแนนทั้งหมด หรือแบ่งการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระได้ กล่าวคือ สามารถแบ่งจำนวนคะแนนเสียงที่ “อนุมัติ” จำนวนคะแนนเสียงที่ “ไม่อนุมัติ” และจำนวนคะแนนเสียงที่ “งดออกเสียง” ได้ ทั้งนี้ บริษัทจะไม่นับการออกเสียงลงคะแนนนั้น หากบัตรลงคะแนนเสียงไม่สมบูรณ์หรือเป็นโมฆะ เช่น มิได้ลงลายมือชื่อในฐานะผู้ออกเสียงลงคะแนน และ/หรือ ออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าคะแนนเสียงที่มีหรือที่ได้รับมอบฉันทะ

ในการนับคะแนนเสียงจะนับจากบัตรลงคะแนนที่ได้ส่งคืนให้กับเจ้าหน้าที่ของบริษัท หากผู้ถือหุ้นท่านใดไม่ส่งคืนบัตรลงคะแนนจะถือว่าผู้ถือหุ้นท่านนั้นไม่ประสงค์ร่วมพิจารณาหรือออกเสียงลงคะแนนในวาระนั้น และจะไม่นับจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นดังกล่าวสำหรับการลงมติในวาระนั้นๆ

จากนั้น นายสุรพล ได้ดำเนินการเสนอวาระต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาและรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553

นายสุรพล ได้นำเสนอที่ประชุมพิจารณารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553 ซึ่งได้ส่งสำเนาให้ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านพร้อมหนังสือนัดประชุมแล้ว นายสุรพลแจ้งที่ประชุมว่าคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมให้การรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553

นายสุรพล ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นซักถาม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถาม ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้วลงมติในวาระนี้ ดังนี้

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนรับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2553 โดยมีรายละเอียดของผลการนับคะแนน ดังนี้

ผลการนับคะแนน	คะแนนเสียง *	
• อนุมัติ	101,588,088	100.00%
• ไม่อนุมัติ	266	0.00%
รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน	101,588,354	100.00%

• งดออกเสียง	12,100
รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	101,600,454

หมายเหตุ: * ข้อบังคับของบริษัทระบุว่า มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในกรณีปกติให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณาและอนุมัติการขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

นายสุรพล ได้รายงานข้อมูลของรายการโดยสรุปต่อที่ประชุม ดังนี้

1. ข้อมูลโดยรวมของรายการ

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะขาย

นายสุรพล แถลงว่า รายการนี้เป็นการขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ซึ่งเป็นการขายทรัพย์สินมิใช่เป็นการขายหุ้นในบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ทั้งนี้ บริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์ในโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต คือ บริษัท ลาгуน่า รีสอร์ท แอนด์ โฮเทล จำกัด (มหาชน)

ทรัพย์สินที่จะขายประกอบด้วย อาคารโรงแรมซึ่งมีห้องพักจำนวน 226 ห้อง ที่ดินเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เครื่องจักร เครื่องเรือน สิ่งตกแต่ง อุปกรณ์และสินค้าคงเหลือ ที่มีอยู่ในโรงแรมเพื่อการดำเนินกิจการ ทรัพย์สินที่จะขายทั้งหมดนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ทั้งหมดและอยู่ภายในบริเวณเส้นที่บึงของแผนที่แนบท้าย

นายสุรพล แถลงเพิ่มเติมว่า ส่วนที่ดิน เช่นที่ดินที่ยังมิได้ทำการพัฒนาบริเวณหน้าหาดรอบๆ โรงแรม และที่ดินที่ติดกับทางเข้าหลักของโรงแรมซึ่งใช้เป็นที่พักกอล์ฟมิได้รวมอยู่ในการขายนี้ วิลล่าที่ตั้งอยู่ติดกับโรงแรม หรือที่เรียกกันว่า ดุสิตธานี พูล วิลล่า ก็มีได้รวมอยู่ในการขายนี้ เช่นกัน

ทรัพย์สินที่จะขายทั้งหมดมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 963 ล้านบาท ประกอบด้วยผลรวมของต้นทุนเดิมของทรัพย์สินและส่วนที่ตีราคาเพิ่ม โดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดในการตีราคาที่ดิน และเกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิในการตีราคาอาคารและอุปกรณ์

ผู้ซื้อและราคาขาย

ผู้ซื้อทรัพย์สินนี้คือ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินงานโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ในปัจจุบัน ราคาขายที่ตกลงกันเท่ากับ 2,620 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาขายที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เงื่อนไขในการชำระเงิน

- วางเงินมัดจำจำนวนร้อยละ 10 เป็นเงินจำนวน 262 ล้านบาท ภายใน 5 วันนับจากวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยบริษัทได้รับเงินดังกล่าวแล้ว
- ชำระเงินงวดที่สอง จำนวนร้อยละ 89 ของราคาขาย เป็นเงินจำนวน 2,332 ล้านบาท ภายใน 5 วันทำการนับจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติการทำรายการ ซึ่งจะชำระในวันที่ 11 ตุลาคม 2553
- ชำระเงินงวดสุดท้าย จำนวนร้อยละ 1 ของราคาขาย เป็นเงินจำนวน 26 ล้านบาท ในวันที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งจะต้องโอนให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2553

เงื่อนไขที่จะต้องดำเนินการก่อนการทำรายการ

นายสุรพล แถลงว่า เงื่อนไขต่างๆ ที่จะต้องดำเนินการก่อนการทำรายการ มีดังนี้

- การเข้าทำรายการจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทั้งบริษัท และบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- ผู้ซื้อจะต้องจดทะเบียนการจำยอมบนที่ดินเป็นแปลงการยทรัพย์ให้กับที่ดินของบริษัทที่ยังมิได้ทำการพัฒนาบริเวณหน้าหาด และบริเวณที่ใกล้กับทางเข้าหลักของโรงแรม เพื่อเป็นทางเข้าออกสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัทในอนาคต นอกจากนี้ ผู้ซื้อจะต้องจดทะเบียนการจำยอมบนที่ดินเป็นแปลงการยทรัพย์เพื่อให้เจ้าของบ้านพักโครงการดุสิตธานี พูล วิลล่า ใช้เป็นทางเข้าออกจากลานจอดรถของโรงแรมไปยังบ้านพัก และจากบ้านพักไปยังสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโรงแรม เนื่องจากบ้านพักดังกล่าวยังคงถือเป็นส่วนหนึ่งของโรงแรมโดยรวม การจำยอมนี้เป็นที่ยอมรับของทั้งสองฝ่ายแล้ว
- ผู้ซื้อจะต้องเข้าทำสัญญาเสริมต่างๆ ซึ่งมีความจำเป็นต่อการดำรงไว้ซึ่งรูปแบบและการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่องของลาгуน่า ภูเก็ต รีสอร์ทแบบครบวงจรโดยรวม เช่น ความต่อเนื่องในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการส่วนกลาง ซึ่งปัจจุบันให้บริการโดยบริษัท ลาгуน่า เซอร์วิส จำกัด เช่น การบริการซักผ้า รถรับส่ง การจัดดูแลสวนภูมิทัศน์ที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางในรีสอร์ทครบวงจร การเรียกเก็บเงินแทนระหว่างรีสอร์ท การทำแผนการตลาดส่วนกลาง นอกจากนี้ผู้ซื้อจะเป็นหนึ่งในคู่สัญญาของกฎบัตรลาгуน่า ภูเก็ต ซึ่งใช้ควบคุมทิศทางการดำเนินงานของรีสอร์ทครบวงจรอย่างต่อเนื่องโดยความร่วมมือของโรงแรมและหน่วยธุรกิจต่างๆ

ที่ตั้งอยู่ในบริเวณลาгуน่า ภูเก็ต และผู้ซื้อจะต้องเข้าทำสัญญาในเรื่องของใบอนุญาตที่ใช้ควบคุมการใช้เครื่องหมายการค้า ลาгуน่า รวมทั้งเข้าทำสัญญากับบริษัท เพื่อยินยอมให้เจ้าของบ้านพักโครงการดุสิตธานี พูล วิลล่า ร่วมใช้อาคาร อุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของโรงแรม นอกจากนี้ผู้ซื้อตกลงที่จะยังคงใช้บริการของ“ลาгуน่า เอ็กซ์โคอร์ชั่น” ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มที่ให้บริการการท่องเที่ยวที่ได้รับใบอนุญาตแล้ว เพื่อขายทัวร์ท่องเที่ยวให้แก่แขกของโรงแรม

2. เหตุผลของการทำรายการ

นายสุรพล รายงานว่า วิฤตการณ์ทางการเงินโลกที่เริ่มขึ้นในปี 2551 กอปรกับสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลกได้ส่งผลกระทบต่ออย่างรุนแรงต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมในประเทศไทยโดยรวม โรงแรมและธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวของบริษัทในลาгуน่า ภูเก็ต ต่างก็ได้รับผลกระทบเช่นกัน วิฤตทางการเงินทั่วโลกรวมทั้งปัญหาความไม่สงบทางการเมืองที่ยืดเยื้อของประเทศไทย ทำให้นักท่องเที่ยวที่ยังมีกำลังในการใช้จ่ายใช้สอยเพื่อการท่องเที่ยวอย่างหรูหราในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำเปลี่ยนไปเลือกประเทศอื่นเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับวันหยุดพักผ่อนแทนที่จะเป็นประเทศไทย

เหตุการณ์ที่ไม่เอื้ออำนวยที่เกิดขึ้นในช่วงสองปีที่ผ่านมา แสดงให้เห็นถึงความอ่อนไหวในการประกอบธุรกิจของบริษัท และตอกย้ำความกังวลของบริษัทที่มีต่อความเสี่ยงในการลงทุนในจังหวัดภูเก็ต และในประเทศไทยที่มีมากขึ้นไป การประกอบกิจการของบริษัทในปัจจุบันในจังหวัดภูเก็ตสร้างรายได้ให้แก่บริษัทเป็นส่วนใหญ่ ในปี 2552 บริษัทมีรายได้รวมที่เกิดจากการประกอบกิจการในจังหวัดภูเก็ต ประมาณร้อยละ 82 ของรายได้ทั้งหมดของบริษัท ทั้งนี้ รายได้ของบริษัทที่เกิดจากกิจการโรงแรมมากกว่าร้อยละ 82 เป็นรายได้ที่มาจากโรงแรมที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต

ดังนั้น บริษัทจึงได้ตัดสินใจที่จะเร่งแผนการลดการลงทุนในจังหวัดภูเก็ต และหลังจากได้พิจารณาอย่างถี่ถ้วนแล้วเห็นชอบกับการขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต บริษัทพิจารณาแล้วว่า ขณะนี้เป็นโอกาสที่เหมาะสมในการเข้าทำรายการดังกล่าว เนื่องจากมีความเป็นไปได้สูงของความต่อเนื่องของวิฤตเศรษฐกิจและความวุ่นวายทางการเมือง

ราคาขายที่บริษัทได้รับถือได้ว่าเป็นราคาขายที่ดีมากเป็นพิเศษ

- ราคาขายต่อหนึ่งห้องพักเท่ากับ 11.6 ล้านบาท ซึ่งจัดเป็นราคาขายที่อยู่ในอันดับสูงของกลุ่มเมื่อเทียบกับราคาขายต่อหนึ่งห้องพักของโรงแรมอื่นๆ ในภูมิภาคนี้ที่มีการซื้อขายเมื่อเร็ว ๆ นี้

- บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งได้รับมอบหมายจากบริษัท ให้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ 2,377 ล้านบาท ดังนั้น ราคาขายที่บริษัทได้รับจึงสูงกว่าราคาประเมินถึง 243 ล้านบาท หรือร้อยละ 10
- นอกจากนี้ ผลตอบแทนที่เกิดจากการประมาณการรายได้ของโรงแรมทั้งปี เมื่อเทียบกับราคาขายเท่ากับร้อยละ 6.9 ซึ่งถือว่าต่ำสุดเมื่อเทียบกับผลตอบแทนของรายการซื้อขายโรงแรมอื่นๆ ทั้งหมดที่มีขึ้นเมื่อเร็วๆ นี้

3. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการ

ผลประโยชน์ต่างๆ ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการนี้มี ดังนี้

- เป็นการปลดล็อกเงินลงทุนของบริษัทที่ลงทุนในโรงแรมเป็นเวลายาวนานถึง 23 ปี โรงแรมนี้เป็นโรงแรมที่เก่าที่สุดของบริษัท ดังนั้น โอกาสที่จะทำการปรับปรุงโครงสร้างของโรงแรมครั้งใหญ่เพื่อตอบสนองความนิยมของลูกค้าในรูปแบบที่หรูหรามากยิ่งขึ้นจึงมีน้อย นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่จะใช้ในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาโรงแรมคาดว่าจะเพิ่มขึ้นสูง เนื่องจากเป็นโรงแรมที่เก่าที่สุดของบริษัท
- บริษัทจะได้รับเงินจากการทำรายการนี้ประมาณ 1,800 - 1,900 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้บริษัทสามารถใช้เงินจำนวนนี้ในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนต่างๆ ในต่างประเทศ และ/หรือ ชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือ จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท
- บริษัทจะรับรู้กำไรจากการขายได้ทันที เนื่องจากราคาขายสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะขายทั้งหมด
- การขายโรงแรมนี้จะเป็นการลดความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทในจังหวัดภูเก็ต

4. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการทำรายการ

- เงินที่บริษัทจะได้รับจากการทำรายการนี้ ประมาณ 1,800 - 1,900 ล้านบาท จะทำให้บริษัทสามารถใช้เงินจำนวนนี้ในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนต่างๆ ในต่างประเทศ และ/หรือ ชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือ จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามที่ได้รายงานแล้วข้างต้น

- บริษัทยังมีได้กำหนดการลงทุนใดๆ ในต่างประเทศ เป็นการเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้กำหนดเกณฑ์ขั้นต่ำที่จะใช้ในการลงทุน เช่น ประมาณการอัตราผลตอบแทนของเงินลงทุน (Projected IRR) รวมทั้งมาตรการบรรเทาความเสี่ยงจากการลงทุน
- ในระหว่างที่บริษัทแสวงหาโอกาสในการลงทุนใหม่นี้ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการทำรายการนี้ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งคาดว่าจะทำให้บริษัทสามารถประหยัดเงินค่าดอกเบี้ยจ่ายได้มากถึง 90 ล้านบาทต่อปี
- นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาว่าจะนำเงินที่ได้รับจากการทำรายการนี้จำนวนทั้งหมดหรือบางส่วนจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งจะช่วยให้คุณผู้ถือหุ้นได้รับผลประโยชน์โดยตรง

5. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 และ 26 สิงหาคม 2553 รวมทั้งวันที่ 24 กันยายน 2553 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการนี้

คณะกรรมการเห็นสมควรให้คุณผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการด้วยเหตุผลและผลประโยชน์ต่างๆ ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับตามที่ได้รายงานให้ทราบแล้ว

6. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการ

รายการนี้ถือเป็นรายการที่มีนัยสำคัญ ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนั้น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้กำหนดให้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อจัดทำรายงานและแสดงความเห็นของรายการนี้ให้คุณผู้ถือหุ้น

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แนบมาพร้อมกับหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งได้นำส่งให้คุณผู้ถือหุ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สรุปความเห็นของรายการนี้ว่า สมเหตุสมผลและเกิดประโยชน์แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นด้วยเหตุผลดังนี้

- การขายโรงแรมจะเป็นการลดการลงทุนและการพึ่งพาการดำเนินงานของบริษัทในจังหวัดภูเก็ต
- บริษัทจะมีสภาพคล่องทางการเงินเพิ่มสูงขึ้นจากเงินสดที่ได้รับจากการขายโรงแรม

- บริษัทจะรับรู้กำไรจากการขายโรงแรม
- การขายโรงแรมจะเป็นการเพิ่มโอกาสให้แก่บริษัท ในการนำเงินสดที่ได้รับจากการขายไปลงทุนใหม่ๆ และ/หรือ ชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือ จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น
- ราคาขายสูงกว่าราคาประเมินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

7. การอนุมัติการทำรายการ

รายการฯ นี้ถือเป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าขายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สิน ซึ่งอ้างถึงประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

รายการฯ นี้ถือเป็น “รายการประเภทที่ 1” และเป็นการขายกิจการของบริษัทบางส่วนที่สำคัญให้แก่ บุคคลอื่นตามข้อ 32 (2) (ก) ของข้อบังคับของบริษัท ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออก เสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียและถือหุ้นของบริษัทจำนวน 1,250,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ไม่มีสิทธิออกเสียง ลงคะแนนในวาระนี้

นายสุรพล ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และผู้ถือหุ้นได้ซักถามโดยมีประเด็นคำถาม/ตอบสรุปได้ดังนี้

- โครงการบ้านพักดุสิตธานี พูล วิลล่า ซึ่งเป็นโครงการบ้านพักที่พัฒนาโดยบริษัท ตั้งอยู่ที่โรงแรม ดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต มิได้รวมอยู่ในรายการขายนี้ โครงการบ้านพักดุสิตธานี พูล วิลล่า เป็นโครงการ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายให้แก่ลูกค้าโดยเป็นการขายบ้านพักพร้อมสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวบนที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของบ้านพัก บ้านพักในโครงการนี้บริหารจัดการโดยบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็น ผู้ดำเนินงานโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ในปัจจุบัน
- บริษัทต้องคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติรายการ ขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

- บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเหมาะสมของมูลค่าทรัพย์สินที่จะขายด้วยวิธีการต่าง ๆ 4 วิธี ดังนี้:
 - วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
 - วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)
 - วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach) และ
 - วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

หลังจากที่ได้พิจารณาถึงข้อดีและข้อเสียของแต่ละวิธีการแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในการประเมินความเหมาะสมของมูลค่าทรัพย์สินที่จะขาย รายละเอียดตามที่ปรากฏในหน้า 50-51 ของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553)

- ความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าทรัพย์สินที่จะขายที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชี (963 ล้านบาท) และที่ประเมินโดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (2,377 ล้านบาท) เป็นผลจากความแตกต่างของวิธีทั้งสองที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะขาย
 - วิธีมูลค่าตามบัญชีเป็นวิธีที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากผลรวมของต้นทุนเดิมของทรัพย์สินและส่วนที่ตีราคาเพิ่มโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดในการตีราคาที่ดิน และเกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิในการตีราคาอาคารและอุปกรณ์
 - วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว เป็นวิธีที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากราคาประเมินทรัพย์สินที่ประเมินโดย บริษัท ไนท์แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้เกณฑ์รายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะขาย

ทั้งนี้ รายละเอียดตามที่ปรากฏในหน้า 36-39 ของรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553)

- ตามมาตรฐานการบัญชี บริษัทต้องทำการประเมินราคาทรัพย์สินทุก ๆ 3 ปี การประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดในส่วนของที่ดินกระทำในปี 2550 และในส่วนของอาคารโรงแรมกระทำในปี 2552 ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ ซึ่งให้ตีราคาโดยใช้เกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (ทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่เกิดจากการตีราคาอาคารโรงแรมตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ) แทนที่จะใช้เกณฑ์รายได้ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ใช้ในการตีราคาแต่เดิมเมื่อปี 2550
- รายการขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต จะถูกบันทึกในบัญชีของบริษัทในไตรมาสที่ 4 ของปี 2553 หากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยมียอดกำไรสุทธิก่อนหักภาษีจำนวนประมาณ 2,300 ล้านบาท และยอดเงินที่บริษัทจะได้รับจากการทำรายการนี้ประมาณ 1,900 ล้านบาท หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการขายโรงแรมแล้ว
- มูลค่าทรัพย์สินที่จะขายคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัท
- ค่าตอบแทนที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่แสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการ มีจำนวนทั้งหมดประมาณ 650,000 บาท
- บริษัทพิจารณาแล้วว่าขณะนี้ เป็นโอกาสที่เหมาะสมในการขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต เนื่องจากมีความเป็นไปได้สูงของความต่อเนื่องของวิกฤตเศรษฐกิจและความวุ่นวายทางการเมือง นอกจากนี้ ราคาขายที่บริษัทได้รับถือได้ว่าเป็นราคาขายที่ดีมากเป็นพิเศษ ดังนั้น บริษัทจึงได้ตัดสินใจขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ในช่วงโอกาสที่มีความเหมาะสมนี้ ทั้งนี้ ไม่มีการกำหนดเวลาและ/หรือตัวเลขที่แน่นอน ในการลดความเสี่ยงในการลงทุนของบริษัทในจังหวัดภูเก็ตต่อไป เนื่องจากขึ้นอยู่กับบรรยากาศในการลงทุนในประเทศไทย และโอกาสที่เหมาะสมที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน
- กำไรโดยเฉลี่ยจากการดำเนินงานของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต มีจำนวนประมาณ 120-130 ล้านบาทต่อปี กำไรสูงสุดจากการดำเนินงานของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต มีจำนวนประมาณ 130-135 ล้านบาท
- ที่ดินว่างเปล่าที่รอการพัฒนาของบริษัทในจังหวัดภูเก็ตมีจำนวนประมาณ 1,000 ไร่
- บริษัทตัดสินใจที่จะคงสนามกอล์ฟไว้ มิเพียงเพราะสนามกอล์ฟมีความสำคัญในการอำนวยความสะดวกให้แก่โรงแรมทั้งหมดในลาгуน่าภูเก็ต รีสอร์ทครบวงจร เท่านั้น แต่ยังเป็นเพราะบริษัทมีโครงการจะปรับปรุงสนามกอล์ฟโดยการออกแบบสนามกอล์ฟใหม่ เพื่อที่จะนำที่ดินบริเวณรอบ ๆ สนามกอล์ฟที่มีได้ใช้ประโยชน์จากการออกแบบเป็นสนามกอล์ฟใหม่นี้มาพัฒนา ซึ่งจะเป็นการเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่ทรัพย์สิน

- ราคาหุ้นของบริษัทเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของบริษัทเท่ากับ 0.6 เท่า ทั้งนี้ เป็นการคำนวณจากราคาหุ้นที่ 55 บาทต่อหุ้น และมูลค่าตามบัญชีที่ 94 บาทต่อหุ้น ราคาขายของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต (2,620 ล้านบาท) เมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต (963 ล้านบาท) เท่ากับ 2.7 เท่า ซึ่งถือว่าเป็นราคาขายที่ดีมากเป็นพิเศษเมื่อเปรียบเทียบกับราคาหุ้นต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทดังกล่าวข้างต้น หรืออีกนัยหนึ่งมูลค่าตามบัญชีของบริษัทต่ำกว่าความเป็นจริง ซึ่งเป็นผลจากการปฏิบัติตามมาตรการบัญชีใหม่ ซึ่งกำหนดให้ใช้เกณฑ์มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิในการตีราคาทรัพย์สิน ทำให้มูลค่าทรัพย์สินลดลงอย่างมีนัยสำคัญในปีที่ผ่านมา
- บริษัทยังมีได้กำหนดการใช้เงินที่ได้รับจากการขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ในจำนวนที่แน่นอนเพื่อการลงทุนในต่างประเทศ และ/หรือ ชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือ จ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น ณ ขณะนี้ เนื่องจากบริษัทจำเป็นต้องมีข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการตัดสินใจ นอกเหนือจากความเป็นไปได้สูงของความต่อเนื่องของวิกฤตเศรษฐกิจและความวุ่นวายทางการเมือง นอกจากนั้น บริษัทยังไม่ทราบมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นสำหรับรายการนี้ รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติมเพื่อการลงทุน เช่น ค่าตอบแทนผู้เชี่ยวชาญในการศึกษาข้อมูลการลงทุนที่มีศักยภาพในต่างประเทศ ดังนั้น บริษัทจึงตัดสินใจที่จะเริ่มมองหาโอกาสในการลงทุนในต่างประเทศ เมื่อผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการเข้าทำรายการแล้ว ทั้งนี้ หากไม่มีโครงการลงทุนใดที่เข้าหลักเกณฑ์ที่บริษัทได้กำหนดไว้ในการลงทุน บริษัทก็จะพิจารณาที่จะนำเงินที่ได้จากการขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต นี้จ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น หรือชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร หรือทั้งสองวัตถุประสงค์ และในระหว่างที่ยังไม่ได้มีการลงทุนใหม่ บริษัทจะนำเงินที่ได้จากขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งคาดว่าจะทำให้บริษัทสามารถประหยัดเงินค่าดอกเบี้ยจ่ายได้มากถึง 90 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้ เงินกู้ยืมที่ชำระคืนนี้สามารถที่จะเบิกใหม่จากธนาคารได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถามอีก ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแล้วลงมติในวาระนี้ ดังนี้

มติ ที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อนุมัติการขายโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต ที่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร เครื่องจักร เครื่องเรือน สิ่งตกแต่ง อุปกรณ์ และสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ทั้งหมด ให้แก่บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ในราคา 2,620,000,000 บาท (สองพันหกร้อยยี่สิบล้านบาท) ซึ่งเป็นราคาที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยมีรายละเอียดของผลการนับคะแนน ดังนี้

ผลการนับคะแนน	คะแนนเสียง	
• อนุมัติ	99,604,414	99.25%
• ไม่อนุมัติ	111,266	0.11%
•งดออกเสียง	644,976	0.64%
รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน *	100,360,656	100.00%

• ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน	1,250,000
รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม	101,610,656

* โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

วาระที่ 3

พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่เหมาะสม ถ้ามี

นายสุรพล ได้สอบถามผู้ถือหุ้นว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดประสงค์จะเสนอเรื่องอื่นใดเข้าสู่ที่ประชุมหรือไม่ แต่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอเรื่องอื่นใดเข้าสู่ที่ประชุมอีก

นายสุรพล ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามในเรื่องอื่นๆ และผู้ถือหุ้นได้ซักถามโดยมีประเด็นคำถาม/ตอบสรุปได้ดังนี้

- คดีพิพาทในข้อ 16.2, 16.5 และ 16.6 ตามที่ปรากฏในหน้า 30 - 33 ของสารสนเทศเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2553) บริษัทเชื่อว่าบริษัทจะชนะคดีพิพาทเหล่านั้น อย่างไรก็ตามหากบริษัทไม่ชนะคดี ความสูญเสียทางการเงินที่ตามมาไม่มีนัยสำคัญ

หลังจากไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อซักถาม และเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา นายสุรพล ได้ส่งที่ประชุมกลับไปให้ประธานฯ ที่ประชุม

ประธานฯ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่มาประชุม และกล่าวปิดประชุม

ปิดประชุมเวลา 15.17 น.

โฮ กวงปิง

(นายโฮ กวงปิง)

ประธานที่ประชุม

ศิริวรรณ สกุลศิริวัฒน์

(นางสาวศิริวรรณ สกุลศิริวัฒน์)

ผู้บันทึกการประชุม