

ประกอบการศึกษาครั้งที่ 2 : พิจารณานุมัติให้บริษัท เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ ในโครงการ Wireless Square กับ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ประมาณ 25,615 ตารางเมตร สำหรับดำเนินกิจการโรงแรม

สารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2551 ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2551 มีมติให้ บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (“บริษัทย่อย”) เข้าลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่กับ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด และเสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 เพื่อพิจารณานุมัติต่อไป เนื่องจากรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศ”) โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (“บริษัทย่อย”) เข้าลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่กับ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2551 โดยมีเงื่อนไขจะต้องเสนอรายละเอียดการเข้าทำรายการให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนพิจารณานุมัติในวันที่ 20 สิงหาคม 2551

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท

ผู้ให้เช่า : บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด (“บริษัทย่อย”)
 ผู้เช่า : บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

- บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนที่ถือหุ้นอยู่ใน บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100
- นางวัลลภา ไตรโสรัส และ นายโสมพัฒน์ ไตรโสรัส กรรมการของบริษัทผู้เช่ามีความเกี่ยวข้องเป็นญาติพี่น้องกับ นายสุภาณ สิวิวัฒน์ภักดี และ นายปณต สิวิวัฒน์ภักดี กรรมการของบริษัทจดทะเบียนซึ่งถือหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัทผู้ให้เช่า

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับ บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรีโฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์ให้เช่าพื้นที่ในโครงการพัฒนาอาคารสำนักงานและโรงแรมบริเวณหัวมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ (“โครงการ Wireless Square”) ประมาณ 25,615 ตารางเมตร แก่ผู้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยที่เมื่อคำนวณขนาดรายการตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ บจ.ป 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 มีมูลค่าของรายการเท่ากับร้อยละ 69.98 (ร้อยละหกสิบเก้า

จุดแก้แบาด) ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2551 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับประเภทรายการธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป ซึ่งบริษัทฯ ไม่ต้องขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่เพื่อหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ จึงจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการทำรายการดังกล่าว โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

4. ความเป็นมาของการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน และลักษณะของโครงการ Wireless Square

เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2550 บริษัทย่อยเข้าลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 102997 เนื้อที่ประมาณ 5 ไร่ 36 2/10 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่บนถนนวิฑูย์ ตำบลลุมพินี (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอปทุมวัน(บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร (“ที่ดินที่เช่า”) เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2554 เป็นต้นไป โดยมีค่าสิทธิการเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงิน 705.66 ล้านบาท (คำนวณโดยใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 8) ทั้งนี้ผู้ให้เช่ากำหนดระยะเวลาการให้สิทธิบริษัทย่อยพัฒนาและก่อสร้างอาคารเป็นเวลา 4 (สี่) ปี นับตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2550 ถึงวันที่ 5 กันยายน 2554 ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนาตามโครงการระหว่างผู้ให้เช่าที่ดินกับบริษัทย่อย หากบริษัทย่อยพัฒนา และก่อสร้างโครงสร้างไม่เสร็จภายใน 4 ปี ระยะเวลาเช่าที่ดินจะยังคงเริ่มตั้งแต่วันที่ 6 กันยายน 2554 และสิ้นสุดภายในระยะเวลา 30 ปี โดยไม่มีค่าปรับที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการไม่เสร็จภายใน 4 ปีตามสัญญาอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อการพัฒนาตามโครงการระหว่างผู้ให้เช่าที่ดินกับบริษัทย่อย แต่อย่างไรก็ตาม นอกจากนี้ ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่เริ่มให้เช่าคือ 6 กันยายน 2554 นั้น สิทธิการเช่าบนที่ดินดังกล่าวจะตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์ที่จะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลอื่นเช่าภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิบริษัทย่อยที่จะเช่าต่อก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าโดยบริษัทย่อยจะต้องทำหนังสือเสนอเงื่อนไขการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า แต่หากมีบุคคลอื่นเสนอเงื่อนไขการเช่าที่ดีกว่าบริษัทย่อย บริษัทย่อยมีสิทธิที่จะเสนอเงื่อนไขการเช่าเช่นเดียวกับที่ผู้ให้เช่าได้รับจากบุคคลอื่นได้ โดยผู้ให้เช่าและบริษัทย่อยจะต้องตกลงกันเพื่อหาข้อสรุปเกี่ยวกับเงื่อนไขสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินให้แล้วเสร็จก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอย่างน้อย 12 เดือน

ในการนี้ บริษัทย่อยมีความประสงค์จะพัฒนาและก่อสร้างโครงการ Wireless Square ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารให้เช่าเอนกประสงค์ ประมาณ 33 ชั้น มีเนื้อที่ใช้สอยประมาณ 81,448 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารสำนักงานบนชั้นที่ 1-21 โรงแรมระดับห้าดาว บนชั้นที่ 22-33 และศูนย์การค้าบนบางส่วนของชั้น 1-3 บนที่ดินที่เช่า แบ่งเป็นที่จอดรถจำนวนทั้งสิ้น 570 คัน โดยมีมูลค่าลงทุนของโครงการประมาณ 5,000 ล้านบาท

5. รายละเอียดของสินทรัพย์

พื้นที่ภายในโครงการพัฒนาอาคารสำนักงานและโรงแรมบริเวณหัวมุมถนนเพลินจิต-วิฑูย์ (“โครงการ Wireless Square”) ทั้งหมดประมาณ 81,000 ตารางเมตร มูลค่าโครงการประมาณ 5,000 ล้านบาท โดยเป็นพื้นที่เช่าของรายการประมาณ 25,615 ตารางเมตร ซึ่งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน 1, ชั้น 1, ชั้น 2, ชั้น 6, ชั้น 7 และชั้น 22-33 โดยมีสัญญาเช่า 30 ปี ระหว่างปี พ.ศ. 2554 – 2584

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าของค่าเช่ารวมที่บริษัทย่อยจะได้รับจากการเช่าทำรายการคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,357.59 ล้านบาท

เงื่อนไขการชำระเงิน

จ่ายตามงวดงานการก่อสร้างที่จะแล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 4 ปี ตั้งแต่วันทำสัญญาจะเช่าพื้นที่

งวดที่ 1	250,000,000 บาท	ชำระ ณ วันลงนามในสัญญาจะเช่าพื้นที่เช่า
งวดที่ 2	400,000,000 บาท	ชำระเมื่อได้มีการลงนามในหนังสือตอบรับการยืนยันว่าจ้างจากผู้รับเหมาหลัก
งวดที่ 3	400,000,000 บาท	ชำระ เมื่อเสร็จงานโครงสร้างชั้นใต้ดิน (Sub-Structure)
งวดที่ 4	200,000,000 บาท	ชำระเมื่อเริ่มงานของผู้รับเหมางานผนังห่อหุ้มอาคาร (Curtain Wall)
งวดที่ 5	107,595,000 บาท	ชำระเมื่อผู้เช่าได้รับมอบพื้นที่เช่า จากเลขาธิการ
รวมเงินทั้งสิ้น	1,357,595,000 บาท	

* **หมายเหตุ** คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าจำนวนเงินช่วยค่าก่อสร้างตามที่กำหนดนี้ ได้คำนวณตามจำนวนพื้นที่เช่าโดยประมาณเท่ากับ 25,615 ตารางเมตร ในกรณีที่จำนวนพื้นที่เช่าเปลี่ยนแปลงไปจาก 25,615 ตารางเมตร คู่สัญญาตกลงให้นำผลต่างของจำนวนพื้นที่เช่าไปปรับปรุงการจ่ายชำระเงินในงวดสุดท้ายในอัตราตารางเมตรละ 53,000 บาท ยกเว้นในกรณีการคลาดเคลื่อนในการก่อสร้างของพื้นที่ใช้สอย ไม่เกินร้อยละ 3 จากแบบก่อสร้าง

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่า

เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา

8. ความเห็นของผู้ประเมินราคาอิสระ

บริษัท บรุค เรียดเอสเตท จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระ ได้ทำการประเมินราคา เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2551 ในสิทธิการเช่าพื้นที่เฉพาะส่วนของโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ – 30 ปี โดยยังไม่มีมีการตกแต่ง มูลค่าตลาดจำนวน 1,331,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

9. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับบริษัท

เนื่องจากผู้เช่ามีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์การลงทุนและบริหารธุรกิจโรงแรมที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ยอมรับในระดับมาตรฐานสากลไม่ต่ำกว่า 30 โรงแรมทั่วโลก ดังนั้น การที่บริษัทยอมให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมระดับห้าดาว จึงส่งผลดีต่อภาพลักษณ์ของอาคาร รวมถึงมาตรฐานการให้บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าสำนักงานและผู้ใช้บริการอื่นๆ ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มในเชิงธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อมแก่บริษัทและผู้เป็นเจ้าของโครงการ

10. คณะกรรมการที่มีผลประโยชน์หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะไม่เข้าร่วมและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

กรรมการที่มีความเกี่ยวข้องตามประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจะไม่เข้าร่วมและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้แก่

1. นายฐาปน สิริวัฒนภักดี
2. นายปณต สิริวัฒนภักดี
3. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาข้อดีและข้อเสียของการทำรายการแล้ว มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. บริษัทยังไม่มีประสบการณ์ในการลงทุนและดำเนินธุรกิจโรงแรมมาก่อน ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและบริหารโรงแรมโดยบริษัทเอง
2. บริษัทให้เข้าพื้นที่แก่ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมระดับสากล ซึ่งจะก่อให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีแก่อาคารโดยรวม และเป็นประโยชน์ต่อการให้บริการภายในอาคารกับผู้เช่าพื้นที่ส่วนอื่นๆ จึงเป็นการเพิ่มมูลค่าในเชิงธุรกิจให้แก่บริษัทย่อย
3. ค่าเช่าพื้นที่ที่ได้รับจะช่วยเพิ่มกระแสเงินสดให้แก่บริษัทในช่วงระหว่างการก่อสร้าง
4. ผลตอบแทนจากการให้เข้าพื้นที่เป็นราคาตลาดที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และคณะกรรมการได้แต่งตั้งให้ที่ปรึกษาการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นผู้ให้ความเห็นเรื่องอัตราผลตอบแทนและเงื่อนไขอื่นๆ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ซึ่งกำหนดขึ้นในวันที่ 20 สิงหาคม 2551 นี้

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทที่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 9

คณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการของบริษัทไม่มีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

13. การจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดส่งร่างหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์อย่างน้อย 5 วันทำการก่อนส่งให้ผู้ถือหุ้น และจะส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารแนบให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

(นางอรุณี ธี ระนอง)

ประธานอำนวยการ

