



วันที่ 8 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง การได้มาซึ่งหุ้นโดยการเข้าลงทุนในต่างประเทศ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการลงทุนในต่างประเทศ ภายใต้มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2560 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2560 ซึ่งที่ประชุมดังกล่าวได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการใหญ่ เป็นผู้พิจารณาอนุมัติและตัดสินใจในเรื่องดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) การเข้าลงทุนใน Standard International, LLC (“The Standard”)

1. วัน เดือน ปี ที่เข้าทำรายการ : ภายในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ : บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : Standard International, LLC (“The Standard”)

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน : ผู้ขายไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และธุรกรรมนี้ไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ Standard International, LLC (“The Standard”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา โดยมูลค่าการลงทุนในการเข้าซื้อหุ้นคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 58 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 35.09 ของหุ้นทั้งหมด ซึ่งจะทยอยลงทุนเป็นคราว ๆ จนเต็มมูลค่าการลงทุน ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยกำหนดชำระเงินลงทุนคราวแรก เป็นจำนวน 16,294,586 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 541.46 ล้านบาท ภายในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสิทธิในการแต่งตั้งกรรมการ 4 คน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 7 คน

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ชื่อบริษัท : Standard International, LLC (“The Standard”)

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ : ประกอบธุรกิจหลัก ดังต่อไปนี้

- (1) ธุรกิจรับบริหารกิจการโรงแรมในรูปแบบ management contract และ franchise ภายใต้แบรนด์ “The Standard” และ “Bunkhouse” ซึ่งปัจจุบัน โรงแรมแบรนด์ The Standard มีสาขาอยู่ในสหรัฐอเมริกา รวม 5 แห่ง ตั้งอยู่ในเมืองหลัก เช่น นิวยอร์ก และ ลอสแอนเจลิส เป็นต้น ส่วนแบรนด์ Bunkhouse เป็นโรงแรมแบบ boutique hotels ซึ่งปัจจุบันมีสาขาทั้งหมด 7 แห่ง นอกจากนี้ Bunkhouse ยังมีกิจการร้านอาหาร และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์อีก 2 แห่งด้วย
- (2) ธุรกิจรับบริหารกิจการร้านอาหาร ภายใต้แบรนด์ต่างๆ มากกว่า 10 แบรนด์ ซึ่งปัจจุบันมีร้านอาหารต่างๆ ตั้งอยู่ในเมืองลอสแอนเจลิส, นิวยอร์ก และ ไมอามี เป็นต้น
- (3) ธุรกิจด้านการจองห้องพัก The Standard Hotel และ boutique hotels อื่นๆ โดยใช้แอปพลิเคชันที่ชื่อว่า “One night” ซึ่งครอบคลุมใน 9 เมืองสำคัญของประเทศสหรัฐอเมริกา ทั้งนี้ แอปพลิเคชันดังกล่าวเป็นช่องทางสำหรับการใช้บริการและเสนอราคาพักที่ดีที่สุดอีกช่องทางหนึ่ง

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่าเงินลงทุนภายในระยะเวลา 5 ปี คิดเป็นประมาณ 58 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ หรือคิดเป็นร้อยละ 35.09 ของหุ้นทั้งหมด โดยชำระเป็นเงินสดจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

เป็นราคาจากผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกัน ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีส่วนลดกระแสเงินสด (discounted cash flow approach)

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะบริษัทจะได้รับ

- (1) ได้รับทักษะ-ความรู้-ความชำนาญ (Know-how) ของการบริหารโรงแรมในระดับสากลที่ได้รับการยอมรับ ซึ่ง The Standard Hotel เป็นหนึ่งในโรงแรมที่มีชื่อเสียงด้าน Life-Style Hotel
- (2) ได้รับโอกาสในการเติบโตทางธุรกิจร่วมกับ The Standard Hotel ในอนาคต ซึ่งโรงแรมจะมีการขยายธุรกิจมาสู่ที่พักอาศัย ภายใต้ชื่อ The Standard Residence
- (3) ได้รับโอกาสในการประชาสัมพันธ์แบรนด์ของกลุ่มแสนสิริ ไปสู่ต่างประเทศ

(ข) การเข้าลงทุนใน Flying Jamon Ltd (“Hostmaker”)

1. วัน เดือน ปี ที่เข้าทำรายการ : ภายในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : Flying Jamon Ltd (“Hostmaker”)

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน : ผู้ขายไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และธุรกรรมนี้ไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นบริษัทรือชของ Flying Jamon Ltd (“Hostmaker”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศไทยและเวลส์ ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 11.20 ของหุ้นทั้งหมด โดยกำหนดชำระเงิน เป็นจำนวน 5 ล้านปอนด์ หรือประมาณ 219.75 ล้านบาท ภายในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ชื่อบริษัท : Flying Jamon Ltd (“Hostmaker”)

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ : ประกอบธุรกิจบริหารจัดการและจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่า ภายใต้แบรนด์ Hostmaker โดยเสนอบริการแบบครบวงจรให้แก่ลูกค้า ตั้งแต่การออกแบบห้อง จัดแต่งห้องพักให้สวยงาม โดยทีมงานที่มีประสบการณ์ของ Hostmaker รวมไปถึงการบริหาร Profile อสังหาริมทรัพย์ของลูกค้า เพื่อดึงดูดผู้เข้าพักให้มีอัตราการเข้าพักและการจองให้มากที่สุด ตลอดจนจัดหาลูกค้าที่มีคุณสมบัติเหมาะสม และให้บริการแบบโรงแรมในระดับ 5 ดาว แก่ลูกค้าทุกราย รวมทั้งบริการบำรุงรักษาและทำความสะอาดห้องพัก ซึ่งปัจจุบัน Hostmaker ดำเนินธุรกิจอยู่ใน 4 เมือง ได้แก่ ลอนดอน ปารีส โรม และ บาร์เซโลนา

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่าเงินลงทุนเป็นจำนวน 5 ล้านปอนด์ หรือประมาณ 219.75 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

เป็นราคาจากผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกัน ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีส่วนลดกระแสเงินสด (discounted cash flow approach)

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

(1) ได้รับทักษะ-ความรู้-ความชำนาญ (Know-how) ของการบริหารและบริการที่พักอาศัย ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าได้อย่างครบวงจร

(2) ส่งผลต่อธุรกิจโดยอาศัยเทคโนโลยีและช่องทางการสื่อสารที่เปลี่ยนแปลงไป (Disrupt) เพื่อเข้าถึงตลาดคนรุ่นใหม่ได้อย่างกว้างขวาง

(ค) การเข้าลงทุนใน Winkontent AG ("Monocle")

1. วัน เดือน ปี ที่เข้าทำรายการ : ภายในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ซื้อ : บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ผู้ขาย : Winkontent AG ("Monocle")

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน : ผู้ขายไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และธุรกรรมนี้ไม่ใช่รายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ Winkontent AG ("Monocle") ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายของประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 13.04 ของหุ้นทั้งหมด โดยกำหนดชำระเป็นจำนวน 5,908,694.12 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 195.87 ล้านบาท ภายในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

ชื่อบริษัท : Winkontent AG ("Monocle")

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ : ประกอบธุรกิจหลักด้านสื่อ (Media) ได้แก่ นิตยสาร ชื่อ "Monocle" นอกจากนี้ ยังมีธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น วิทยุ 24 ชั่วโมง, E-commerce, ร้านขายสินค้าแฟชั่น และการจัดงาน event ต่างๆ เป็นต้น โดยปัจจุบัน Monocle ได้ดำเนินการอยู่ในประเทศใหญ่ๆ เช่น England (สำนักงานใหญ่), USA, Canada, Japan, Singapore และ Hong Kong

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

มูลค่าเงินลงทุนเป็นจำนวน 5,908,694.12 ดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 195.87 ล้านบาท โดยชำระเป็นเงินสดจากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

เป็นราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงกัน ซึ่งคำนวณโดยใช้วิธีส่วนลดกระแสเงินสด (discounted cash flow approach)

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- (1) ได้รับโอกาสในการประชาสัมพันธ์แบรนด์ของกลุ่มแสนสิริ ไปสู่ต่างประเทศ
- (2) โอกาสที่จะได้ร่วมพัฒนาในด้านต่างๆ ระหว่าง กลุ่มแสนสิริ กับ Monocle เช่น การตลาด เป็นต้น
- (3) ร่วมกันพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโดยใช้แบรนด์ Monocle

ทั้งนี้ การลงทุนในบริษัททั้งสามแห่งดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ซึ่งมีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.21 ตามวิธีการคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฉบับสอบทาน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา (ได้แก่ การเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ JustGroup Holdings Pte. Ltd. ซึ่งบริษัทฯ ได้เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2560) บริษัทจะมีขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินรวมทั้งสิ้นเท่ากับร้อยละ 3.76 ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือต้องได้รับการอนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวันจักร์ บุรณศิริ)

กรรมการ

และ ประธานผู้บริหารสายงานการเงินและสนับสนุนธุรกิจ