

เอกสารประกอบการพิจารณาครั้งที่ 6

พิจารณารับทราบคำเสนอซื้อจาก LT Rubicon Limited ในการซื้อหุ้นร้อยละ 100 ของ บริษัท Strategic Hospitality Holding Limited (SHH) และบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited 2 (SHH2)

สรุปสาระสำคัญของคำเสนอซื้อหุ้น

ข้อเสนอตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในส่วนนี้ไม่ใช่ข้อเสนอสุดท้าย ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมโดยขึ้นอยู่กับ การพิจารณาและอนุมัติจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการเจรจาร่วมกันระหว่างผู้ทำคำเสนอซื้อและบริษัทฯ หากมีการพิจารณาใน การดำเนินการต่อไป

หัวข้อ	รายละเอียด
1. ผู้ทำคำเสนอซื้อ	LT Rubicon Limited (“LTB หรือ ผู้ทำคำเสนอซื้อ”) หมายเหตุ เป็นบริษัทลูกของ LT Land Limited ซึ่งจัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2559 และมีนายเจมส์ ดิม (ซึ่งเป็นหนึ่งในกรรมการบริหารของบริษัทฯ) เป็นผู้ถือหุ้นในชั้นสูงสุด
2. ประเภทของคำเสนอซื้อ	คำเสนอซื้อแบบไม่มีผลผูกพัน (Non-binding)
3. ระยะเวลาของคำเสนอซื้อ และ ประมาณการระยะเวลาในการ ดำเนินการที่เกี่ยวข้อง	จนกว่าจะมีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นระหว่างกองทรัสต์และผู้ทำ คำเสนอซื้อ หรือจนกว่าจะมีการบอกเลิกคำเสนอซื้อหุ้นโดยผู้ทำคำเสนอซื้อ (แล้วแต่ว่าอย่างใดจะเกิดขึ้นก่อน) ทั้งนี้ ประมาณการระยะเวลาในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องนั้น ที่ปรึกษา การเงินอิสระได้เริ่มต้นศึกษาคำเสนอซื้อแล้ว โดยรายงานความเห็นของที่ ปรึกษาการเงินอิสระจะเสร็จสมบูรณ์ภายใน 4 สัปดาห์ หลังจากวันประชุม AGM
4. ประเภทหุ้นที่เสนอซื้อและอัตราส่วนต่อ จำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว ทั้งหมดของกิจการฯ	หุ้นของบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited และบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited 2 (รวมเรียกว่า “กิจการฯ”) จำนวน 100 หุ้น และ 100 หุ้น ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการฯ ซึ่งปัจจุบันหุ้นทั้งหมดถือโดยกองทรัสต์ SHREIT

หัวข้อ	รายละเอียด
5. ราคาที่เสนอซื้อ	<p>ราคาที่เสนอซื้อกิจการฯ คือ 118,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นประมาณ 3,795.824 ล้านบาท* หรือคิดเป็นมูลค่าสุทธิต่อหน่วยประมาณ 6.00 – 6.30 บาทต่อหน่วย**)</p> <p>หมายเหตุ: 1) * อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่ 17 มีนาคม 2563 โดยมีอัตราแลกเปลี่ยน 32.168 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ</p> <p>2) ** ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญ คือ มูลค่าหนี้คงเหลือ, อัตราแลกเปลี่ยน, ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และเงินสดคงเหลือจากการดำเนินงาน ณ วันที่ทำธุรกรรมดังกล่าว</p>
6. เงื่อนไขในการรับซื้อ	<p>(1) Locked Box: นับตั้งแต่วันที่ลงนามในคำเสนอซื้อหุ้นจนกว่าจะได้มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น (Closing) ห้ามมิให้บริษัทย่อยของกิจการฯ (Subsidiaries) และผู้เช่าหลัก (Master Lessees) เข้าทำธุรกรรมใด ๆ ซึ่งมีลักษณะเข้าข่ายเป็นรายการที่นอกเหนือไปจากการดำเนินงานตามปกติ (Unusual Leakages) เว้นแต่เป็นการชำระค่าเช่าคงที่ (Fixed Rents) การชำระค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการ (Variable Rents) และการจ่ายเงินปันผล</p> <p>(2) Business as Usual: บริษัทย่อยของกิจการฯ (Subsidiaries) และผู้เช่าหลัก (Master Lessees) จะต้องดำเนินธุรกิจไปตามปกติระหว่างวันที่ลงนามในคำเสนอซื้อหุ้นไปจนถึงวันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสิ้น (Closing)</p> <p>(3) Corporate Action Disclosure: จะต้องมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อพิพาท คดีความ และการปฏิบัติผิดสัญญาหรือข้อตกลงใด ๆ ของบริษัทย่อยของกิจการฯ (Subsidiaries) และผู้เช่าหลัก (Master Lessees) ทั้งหมด ก่อนการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น</p> <p>(4) Executed SPA: สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นและการเข้าทำธุรกรรมซื้อขายกิจการฯ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากอาจเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมที่มีลักษณะเป็น “รายการที่เกี่ยวข้องกัน” ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
7. วัตถุประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อ	<p>เพื่อให้ทรัพย์สินและธุรกิจอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของผู้ทำคำเสนอซื้อ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเสนอซื้อ	<p>ผู้ทำคำเสนอซื้อจะจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งที่ใช้ในการเสนอซื้อโดยการขอรับการสนับสนุนทางการเงินจาก Deutsche Bank ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและการพิจารณาของธนาคาร</p>
9. ค่าใช้จ่าย	<p>ผู้ทำคำเสนอซื้อยินดีรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการขออนุมัติคำเสนอซื้อจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสมควร รวมถึงค่าใช้จ่ายในการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) ที่ปรึกษาทางการเงินที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องมีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นก่อนที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ โดยไม่คำนึงว่าที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะลงมติพิจารณาอนุมัติหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์จะต้องชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดคืนให้แก่ผู้ทำคำเสนอซื้อหากปรากฏว่าไม่มีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นก่อนที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ หรือบริษัทฯ เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการของผู้ทำคำเสนอซื้อรายอื่น</p> <p>ทั้งนี้ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการศึกษาคำเสนอซื้อหุ้นดังกล่าว จะไม่เกิน 0.5 % ของมูลค่าทรัพย์สินตามคำเสนอซื้อ</p>

โครงสร้างการถือหุ้นของกองทรัสต์ SHREIT

และ

บริษัท Strategic Hospitality Holding Limited และบริษัท Strategic Hospitality Holding Limited 2

