



ที่ CSO/EL 004/2019

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญ ดังนี้

1. เห็นชอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

คณะกรรมการมีมติเห็นชอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

2. อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างทรัพย์สินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และการลงทุนในหน่วยเพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DREIT”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 การจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท

บริษัท โดยบริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) (“DTPP”) (DTPP เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 2.75 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละร้อยละ 84.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DTPP) และ โดยบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DMCO”) (DMCO เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DMCO)

จะดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด (Dusit Maldives Investment Company Limited หรือ “DMS2”)

ประเภทธุรกิจ : เข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ: DMS2 จะรับโอนกิจการ ซึ่งรวมถึงสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 40 ปีพร้อมทั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจจาก DMS Property Investment Private Limited (“DMS”) ซึ่งเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ จากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ (โดยมีรายละเอียดตามข้อ 2.2)

ทุนจดทะเบียน : ไม่เกิน 150,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ

สัดส่วนการถือหุ้น : DTPP จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 และบริษัท เอ็ม บี เค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MBK”) จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2

(ข) บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (Dusit Maldives Management Company Limited หรือ “DMS3”)

ประเภทธุรกิจ : เข้าลงทุนในธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุ: DMS3 จะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ (โดยมีรายละเอียดตามข้อ 2.2)

ทุนจดทะเบียน : 10,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ

สัดส่วนการถือหุ้น : DMCO (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท) จะถือหุ้นใน DMS3 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS3

2.2 การโอนกิจการโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2 และการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ของ DMS3

ภายหลังจากที่ได้จัดตั้ง DMS2 เสร็จสิ้นแล้ว (โดยมีรายละเอียดตามข้อ 2.1) DMS (ซึ่ง DTPP ถือหุ้นใน DMS คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DMS และ MBK ถือหุ้นใน DMS คิดเป็นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DMS) ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นระยะเวลาประมาณ 40 ปี จากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จะโอนกิจการ โครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เกาะ Mudhdhoo ใน Baa Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2 ซึ่งในการโอนกิจการโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ดังกล่าวจะรวมถึงการโอน (1) สิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ (“ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์”) (2) สิทธิเรียกร้องและความรับผิดชอบทั้งหลายที่บันทึกอยู่ตามบัญชีในวันที่กำหนด (3) สัญญากับบุคคลภายนอก หนังสืออนุญาต และใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง และ (4) พนักงานซึ่งเป็นลูกจ้างของ DMS (รวมเรียก (2) – (4) ว่า “สิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง”) โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 2,304,000,000 บาท¹ (หรือเทียบเท่า 72,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ²) โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ²) และ DMS2 จะรับโอนกิจการโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จาก DMS ดังที่ระบุไว้ข้างต้น

อนึ่ง การที่ DMS โอนกิจการโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2 ประกอบกับการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน DMS2 ให้กับ DREIT โดยมีรายละเอียดตามข้อ 2.3 นั้น เข้าข่ายเป็นการขายหรือโอนกิจการของ DTPP บางส่วนที่สำคัญให้กับบุคคลอื่น ตามมาตรา 107 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ DTPP ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

หลังจากที่ DMS2 ได้รับโอนกิจการโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จาก DMS แล้ว DMS3 (ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ โดยมีรายละเอียดตามข้อ 2.1 และจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อย

¹ มูลค่ารวมดังกล่าวอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่มีภาระหนี้สิน (debt-free assets) และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจปกติ (Normalized Working Capital) ทั้งนี้ มูลค่ารวมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับมูลค่าของภาระหน้าที่ที่จะรับโอน ภายใต้สิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ DMS ณ วันเข้าทำรายการ

² เพื่อลดความเสี่ยงของธุรกรรมจากอัตราแลกเปลี่ยน DTPP MBK บริษัท คูสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT) และ DREIT ตกลงให้ชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นสกุลเงินบาท ที่อัตราแลกเปลี่ยน 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ

ทางอ้อมของบริษัท) จะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง จาก DMS2 (ซึ่งไม่รวมถึงหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS ค้ำชำระแก่ DTPP และ MBK ตามสัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น ซึ่ง DMS2 ได้รับโอนมาจาก DMS) เพื่อดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

อนึ่ง เมื่อคำนวณค่าเช่าคงที่ขั้นต่ำของโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์จำนวน 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ³ ต่อปี³ (หรือเทียบเท่า 224,000,000 บาทต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ⁴) จากระยะเวลาเช่ารวมไม่เกิน 21 ปี จะรวมเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ DMS3 ต้องจ่ายให้แก่ DMS2 ทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 147,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ⁴ (หรือเทียบเท่า 4,704,000,000 บาท โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ⁴) หากคิดราคาเช่าคงที่ตามมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 12.50⁴ จะได้มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารวมเท่ากับ 1,640,945,024.80 บาท โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ⁴

2.3 การจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ DTPP ถืออยู่ใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DREIT”)

ภายหลังจากที่ DMS3 ได้ดำเนินการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมถึงหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS ค้ำชำระแก่ DTPP และ MBK ตามสัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น ซึ่ง DMS2 ได้รับโอนมาจาก DMS) จาก DMS2 เสร็จสิ้นแล้ว DTPP จะจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ให้กับ DREIT คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 3,120,000 บาท (หรือเทียบเท่า 97,500 ดอลลาร์สหรัฐ⁵ ที่อัตรา 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ⁵) ซึ่งเป็นอัตราแลกเปลี่ยนที่ DTPP MBK บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รัท จำกัด (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT) และ DREIT ตกลงร่วมกัน รวมทั้งเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ DREIT ต่อไป อนึ่ง ภายหลังจากการจำหน่ายหุ้นใน DMS2 เสร็จสิ้น DMS2 จะสิ้นสุดสภาพจากการเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ DTPP จำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ให้กับ DREIT เป็นที่เรียบร้อยแล้ว DREIT ตกลงที่จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ DMS2 ได้แก่ DTPP และ MBK ในการซื้อหุ้นใน DMS2 คืนจาก DREIT ใน

³ สัญญาจะตกลงชำระค่าเช่าเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ

⁴ อัตราคิดลดที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ใช้อ้างอิงในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

⁵ อ้างอิงจาก สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 65 ของ DTPP ใน DMS2 ที่ทุนจดทะเบียนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 150,000 ดอลลาร์สหรัฐ

ราคาเท่ากับราคาซื้อขายที่ DREIT ได้ซื้อหุ้นดังกล่าวมาจาก DTPP และ MBK (“ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้สิทธิซื้อหุ้นคืน”) ในกรณีที่ DREIT ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน DMS2 กระทำการดังต่อไปนี้ (1) ไม่ให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่ DMS2 อันเป็นเหตุให้ DMS2 ไม่สามารถชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และสิทธิหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DMS และชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DTPP และ MBK ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง (ซึ่ง DMS ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้กับ DMS2 ด้วย) หรือ (2) ให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่ DMS2 แล้วแต่ไม่ดำเนินการให้ DMS2 ชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และสิทธิหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DMS และชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DTPP และ MBK ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง (ซึ่ง DMS ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้กับ DMS2 ด้วย) ทั้งนี้ การใช้สิทธิซื้อหุ้นคืนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่า DREIT จะต้องได้รับชำระหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นที่ DMS2 ได้รับจาก DREIT (หากมี) ก่อนการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นคืนดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการใช้สิทธิซื้อหุ้นคืนดังกล่าวจะเป็นไปตามที่จะได้ตกลงกันในสัญญาซื้อขายหุ้น ระหว่าง DTPP และ MBK กับ DREIT ต่อไป

2.4 การจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT ที่ DREIT ได้ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายที่เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายที่เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)

ตามที่ DREIT มีแผนการที่จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 365,000,000 หน่วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และ/หรือ เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการของ DREIT และ/หรือ เพื่อชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้ยืมของ DREIT โดยจะมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนของ DREIT ในครั้งนี้ ให้กับผู้ถือหุ้นรายที่เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายที่เดิม (Rights Offering)

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มีมติอนุมัติให้บริษัทจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT ที่ DREIT ได้ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายที่เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายที่เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ในครั้งนี้ โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดมีอำนาจ

ในการพิจารณาของซื้อหน่วยทรัสต์ตามที่เห็นสมควร รวมทั้งดำเนินการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าวต่อไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT กำหนดและแจ้งต่อไป โดยในการของซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว บริษัทจะไม่ของซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทถืออยู่เดิม

ทั้งนี้ ราคาของซื้อต่อหน่วย ระยะเวลาการของซื้อหน่วยลงทุน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT จะกำหนดและแจ้งให้ทราบต่อไป

2.5 การมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มมอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มีมติอนุมัติให้คณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มมอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมในข้อ 2.1 ถึง ข้อ 2.4 ซึ่งรวมถึงการติดต่อ เจริญ แก้วใจ เพิ่มเติม ตกลง ลงนาม ส่งมอบเอกสารและหรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการติดต่อ ขออนุญาต ขอผ่อนผัน จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการในข้อ 2.1 ถึง ข้อ 2.4 ทุกประการ

(รวมเรียกรายการในข้อ 2.1 – 2.5 ว่า “**ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์**”)

(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมของรายการที่ 2.1 – 2.4 ตามสารสนเทศรายการ ได้มาและจำหน่าย ไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท สิ่งที่ส่งมาด้วย)

ทั้งนี้ บริษัทจะเข้าลงนามในบันทึกความเข้าใจเบื้องต้น (Memorandum of Understanding) ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างทรัพย์สินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และการลงทุนในโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดย DREIT กับ (1) บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ ไรท์ จำกัด (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ DREIT) หรือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของ DREIT (2) DMS (3) บริษัท (4) DTPP (5) DMCO และ (6) MBK ซึ่งเป็นคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับโครงสร้างทรัพย์สินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และการลงทุนในโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดย DREIT เพื่อร่วมกันกำหนดกรอบระยะเวลา ขั้นตอนการดำเนินการ รวมทั้งการดำเนินการที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่างๆ ในการปรับโครงสร้างทรัพย์สินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และการลงทุนในโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดย DREIT

การเข้าทำรายการในข้อ 2.1 – 2.2 (ในส่วนของรายการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ของ DMS3) และข้อ 2.4 ข้างต้น เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.57 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 30.04

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในข้อ 2.3 เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.97 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา จึงทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุด เท่ากับร้อยละ 12.97

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในข้อ 2.1 – 2.4 ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทแต่อย่างใด

เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ มีขนาดรายการที่ไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
- (ค) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ

- (ง) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นภายในเดือนเมษายน 2562 เพื่อพิจารณาและอนุมัติในการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทจะดำเนินการจัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (บัญชี 2) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับ DRIET นั้น DREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ DREIT (ทั้งนี้ บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องที่เกี่ยวข้องดังกล่าวในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ DREIT) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ก่อน รวมถึงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) ของ MBK ที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าวด้วย

อนึ่ง บริษัทได้ดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ด ไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัท เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โดยบริษัทจะจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
-มณฑินี สุรกาญจน์กุล-
(นางสาวมณฑินี สุรกาญจน์กุล)
เลขานุการบริษัท

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สารสนเทศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญ ดังนี้

- (ก) การจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด (Dusit Maldives Investment Company Limited หรือ “DMS2”) และบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (Dusit Maldives Management Company Limited หรือ “DMS3”)
- (ข) การปรับโครงสร้างทรัพย์สินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดย (1) การให้ DMS Property Investment Private Limited (“DMS”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท โอนกิจการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ให้กับ DMS2 และ (2) การให้ DMS3 เข้าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจาก DMS2 เพื่อดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป
- (ค) การจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ DTPP ถืออยู่ใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DREIT”) รวมทั้งเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป
- (ง) การจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT ที่ DREIT ได้ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)
- (จ) การมอบอำนาจให้ คณะกรรมการบริษัท หรือ ประธานกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม มอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(รวมเรียกรายการในข้อ (ก) – (จ) ว่า “ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์”)

การเข้าทำรายการในข้อ (ก) (ข) (2) และข้อ (ง) ข้างต้น เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ

ร้อยละ 18.57 ตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุด เท่ากับร้อยละ 30.04

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในข้อ (ค) เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สิน โดยมิใช่ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.97 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา จึงทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุด เท่ากับร้อยละ 12.97

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในข้อ (ก) – (ง) ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทแต่อย่างใด

เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมคูสิทธานี มัลดีฟส์ ไม่เข้าข่ายเป็นรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม กรรมการบริษัท เห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิทธานี มัลดีฟส์ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศตามประกาศรายการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการ ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการ ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
- (ค) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการ ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ
- (ง) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นภายในเดือนเมษายน 2562 เพื่อพิจารณาและอนุมัติในการเข้าทำรายการ ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทจะดำเนินการจัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (บัญชี 2) ตามประกาศรายการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

ในการนี้ บริษัท จึงขอแจ้งสารสนเทศของการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ (1) บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ (โดยมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 3) รวมถึงการได้รับอนุมัติจากที่ประชุม คณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) ของบุคคลที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าวด้วย (2) DREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ (3) DREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการลงทุนในโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และ/หรือ เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการของ DREIT และ/หรือ เพื่อชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญากู้เดิมของ DREIT แล้วเสร็จ และ (4) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ แล้วเสร็จ ซึ่งบริษัทคาดว่า การเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จะแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2562

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัท

2.1 รายการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์

(ก) บริษัท คูสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด (Dusit Maldives Investment Company Limited หรือ “DMS2”)

ผู้ถือหุ้น:

(1) บริษัท คูสิต ไทยพรีอเพอร์ติตี้ จำกัด (มหาชน) (“DTPP”) จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2

(2) บริษัท เอ็ม บี เค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“MBK”) จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2

ความสัมพันธ์กับบริษัท:

DTPP เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงใน สัดส่วนร้อยละ 2.75 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท คูสิตธานี พรีอเพอร์ติตี้ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 84 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DTPP

MBK ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับบริษัท

(ข) บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (Dusit Maldives Management Company Limited หรือ “DMS3”)

ผู้ถือหุ้น: บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DMCO”) จะถือหุ้นใน DMS3 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS3

ความสัมพันธ์กับบริษัท: DMCO เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ DMCO

2.2 รายการโอนกิจการ โครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2 และรายการเข้าช่วงและเข้า ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ของ DMS3

(ก) รายการโอนกิจการ โครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2

ผู้โอน: DMS

ผู้รับโอน: DMS2 ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์

ความสัมพันธ์กับบริษัท: DTPP (ซึ่งบริษัทถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 2.75 และถือหุ้น ทางอ้อมผ่านบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 84 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DTPP) ถือหุ้นใน DMS / จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ MBK ถือหุ้น ใน DMS / จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้น ทั้งหมด)

(ข) รายการเข้าช่วงและเข้าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ของ DMS3

ผู้ให้เข้าช่วงและผู้ให้เข้า: DMS2 ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์

ผู้เข้าช่วงและผู้เข้า: DMS3 ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์

ความสัมพันธ์กับบริษัท: DTPP (ซึ่งบริษัทถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 2.75 และถือหุ้น ทางอ้อมผ่านบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 84 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DTPP) จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็น ร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ MBK จะถือหุ้นใน DMS2 คิด เป็นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2

DMCO (บริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DMCO) จะถือหุ้นใน DMS3 คิด เป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS3

2.3 รายการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ DTPP ถืออยู่ใน DMS2 ให้กับ DREIT

ผู้ขาย: DTPP

ผู้ซื้อ: DREIT

ความสัมพันธ์กับบริษัท: DTPP เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ซึ่งบริษัทถือหุ้นทางตรงในสัดส่วนร้อยละ 2.75 และถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท คุณิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 84 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DTPP
DREIT เป็นกองทรัสต์ที่บริษัทถือหน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 30.02 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีบริษัท คุณิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รัท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT

2.4 รายการจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT

ผู้ออกหลักทรัพย์: DREIT

ผู้จองซื้อหลักทรัพย์: บริษัท

ความสัมพันธ์กับบริษัท: DREIT เป็นกองทรัสต์ที่บริษัทถือหน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 30.02 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีบริษัท คุณิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รัท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

3.1 รายการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคุณิตธานี มัลดีฟส์

บริษัท โดย DTPP และ DMCO จะดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคุณิตธานี มัลดีฟส์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) DMS2

การดำเนินธุรกิจ : DMS2 จะรับโอนกิจการ ซึ่งรวมถึงสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งมีระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 40 ปี พร้อมทั้งกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจจาก DMS ซึ่งเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการ โรงแรมคุณิตธานี มัลดีฟส์ จากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจในโครงการ โรงแรมคุณิตธานี มัลดีฟส์ (โดยมีรายละเอียดตามข้อ 3.2)

ทุนจดทะเบียน : ไม่เกิน 150,000 ดอลลาร์สหรัฐ

สัดส่วนการถือหุ้น : DTPP จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ใน DMS2 และ MBK คิดเป็นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2

(จ) DMS3

การดำเนินธุรกิจ : DMS3 จะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จาก DMS2 (โดยมีรายละเอียดตามข้อ 3.2)

ทุนจดทะเบียน : 10,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ

สัดส่วนการถือหุ้น : DMCO (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท) จะถือหุ้นใน DMS3 คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS3

3.2 รายการโอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2 และรายการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ของ DMS3

ภายหลังจากที่ได้จัดตั้ง DMS2 และ DMS3 เสร็จสิ้น (โดยมีรายละเอียดตามข้อ 3.1) DMS (ซึ่งบริษัทถือหุ้นทางอ้อมใน DMS ผ่านบริษัท DTPP คิดเป็นร้อยละ 65 และ MBK ถือหุ้นใน DMS คิดเป็นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DMS) ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นระยะเวลาประมาณ 40 ปี จากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจในโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จะโอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เกาะ Mudhdhoo ใน Baa Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2 ซึ่งในการโอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ดังกล่าวจะรวมถึงการโอน (1) สิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ (“ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์”) (2) สิทธิเรียกร้องและความรับผิดชอบทั้งหลายที่บันทึกอยู่ตามบัญชีในวันที่กำหนด (3) สัญญากับบุคคลภายนอก หนังสืออนุญาต และใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง และ (4) พนักงานซึ่งเป็นลูกจ้างของ DMS (รวมเรียก (2) – (4) ว่า “สิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง”) โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 2,304,000,000 บาท¹ (หรือเทียบเท่า 72,000,000

¹ มูลค่ารวมดังกล่าวอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่มีภาระหนี้สิน (debt-free assets) และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจปกติ (Normalized Working Capital) ทั้งนี้ มูลค่ารวมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับมูลค่าของภาระหน้าที่ที่จะรับโอน ภายใต้สิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ DMS ณ วันเข้าทำรายการ

ดอลลาร์สหรัฐฯ โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ²⁾ และ DMS2 จะรับโอนกิจการ โครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์จาก DMS ดังที่ระบุไว้ข้างต้น

หลังจากที่ DMS2 ได้รับโอนกิจการ โครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จาก DMS แล้ว DMS3 (ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ โดยมีรายละเอียดตามข้อ 3.1 และจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท) จะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจาก DMS2 (ซึ่งไม่รวมถึงหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS ค้ำชำระแก่ DTPP และ MBK ตามสัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น ซึ่ง DMS2 ได้รับโอนมาจาก DMS) เพื่อดำเนินกิจการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป

อนึ่ง เมื่อคำนวณค่าเช่าคงที่ขั้นต่ำของ โครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์จำนวน 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ ต่อปี³ (หรือเทียบเท่า 224,000,000 บาทต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ) จากระยะเวลาเช่ารวมไม่เกิน 21 ปี จะรวมเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ DMS3 ต้องจ่ายให้แก่ DMS2 ทั้งสิ้นไม่น้อยกว่า 147,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ (หรือเทียบเท่า 4,704,000,000 บาทโดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ) หากคิดราคาเช่าคงที่ตามมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 12.50⁴ จะได้มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารวมเท่ากับ 1,640,945,024.80 บาท โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ

รายละเอียดที่สำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่า	DMS2
ผู้เช่าช่วงและผู้เช่า	DMS3
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง/เช่า	ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 4.2
ระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า	21 ปี โดยจะเริ่มต้นในวันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบ
สิทธิในการขอต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า	ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าของสัญญานี้ไม่น้อยกว่า 3 ปี ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่า

² เพื่อลดความเสี่ยงของธุรกรรมจากอัตราแลกเปลี่ยน DTPP MBK บริษัท คูสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT) และ DREIT คดลงให้ชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการ โครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นสกุลเงินบาท ที่อัตราแลกเปลี่ยน 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ

³ คู่สัญญาจะตกลงชำระค่าเช่าเป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ

⁴ อัตราคิดลดที่ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ใช้ในรายงานมูลค่าประเมิน ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562

⁵ สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าทรัพย์สินเป็นเพียงการสรุปเงื่อนไขและข้อสัญญาเบื้องต้น ซึ่งอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไปภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยไม่กระทบต่อสาระสำคัญและหลักการซึ่งจะเป็นไปตามสรุปสาระสำคัญข้างต้น

	<p>ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาเพื่อขอต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>เมื่อผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า <u>หรือ</u> ปฏิเสธการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 120 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าว โดยที่</p> <p>(ก) หากผู้เช่าปฏิเสธการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า <u>หรือ</u> ไม่ได้แจ้งความประสงค์ในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 120 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าว ผู้ให้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นต่อไปได้</p> <p>(ข) หากผู้เช่าประสงค์จะต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 120 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือบอกกล่าว โดยในหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าว จะต้องระบุรายละเอียดของข้อเสนอในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าเช่า หรือค่าตอบแทนใดๆ และเงื่อนไขในการชำระค่าเช่า (“หนังสือตอบรับจากผู้เช่า”) ในการนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าเสนอตามที่ระบุในหนังสือตอบรับจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าสามารถพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่บุคคลอื่นเสนอให้แก่ผู้ให้เช่าในขณะนั้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าเสนอไม่ได้ดีกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่บุคคลอื่นเสนอแก่ผู้ให้เช่าในขณะนั้น ผู้ให้เช่า</p>
--	--

	<p>ไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธสิทธิของผู้เช่าในการขอต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>คู่สัญญารับทราบและรับรู้ว่าการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจะอยู่ภายใต้การอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นระดับของ DREIT และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณตามที่ระบุในข้อ 6.2 โดยจะมีการทบทวนค่าเช่าคงที่ขึ้นต้นทุกๆ 3 ปี</p> <p>ในกรณีที่ผู้บริหาร โรงแรมหรือผู้เช่ามีการคำนวณเกี่ยวกับค่าเช่าแปรผันตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แตกต่างกัน ให้อ้างถึงค่าเช่าดังกล่าวจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีเป็นหลัก</p>
<p>หน้าที่ที่สำคัญของผู้เช่าช่วง</p>	<p>หน้าที่ของผู้เช่าเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และจะไม่ประกอบธุรกิจที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว 2. ผู้เช่าจะต้องไม่บอกเลิก หรือแก้ไขสัญญาจ้างบริหารงานโรงแรม สำหรับการบริหารจัดการโรงแรม (“สัญญาจ้างบริหารงาน”) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งผู้ให้เช่าทันทีในกรณีที่มีเหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถบริหารจัดการโรงแรมให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาจ้างบริหารงาน อันเป็นเหตุให้เกิดการผิดสัญญาจ้างบริหารงาน และการบอกเลิกสัญญาจ้างบริหารงาน 3. ในกรณีที่มีการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีการอนุมัติ และ/หรือ ความยินยอม และ/หรือ การอนุญาต

	<p>จากกระทรวงการท่องเที่ยว ศิลปะ และวัฒนธรรม ของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ และ/หรือ หน่วยงานราชการ อื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียก ค่าเสียหาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย จากผู้เช่าได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ ได้กำหนดไว้ในเหตุผิคนัดผิสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า เกิดขึ้น 2. ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้ เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย จากผู้ให้เช่าได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิคนัดผิสัญญาโดยฝ่าย ผู้ให้เช่าเกิดขึ้น 3. ให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณี ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่ เช่า และผู้ให้เช่ามิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญา ฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไข เกี่ยวกับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อ สัญญาเช่าครบกำหนด ที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ฉบับนี้ (ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการ เลิกสัญญานับนี้ (ค) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ที่เช่า เนื่องจากมีการเลิกสัญญาเช่าหลัก หรือ (ง) ในกรณีที่ไม่มี การโอนหุ้นในผู้ให้เช่าจาก ผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าให้แก่ DREIT หรือกรณีที่

	ผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าใช้สิทธิซื้อหุ้นคืนจาก DREITตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น
--	--

3.3 รายการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ DTPP ถืออยู่ใน DMS2 ให้กับ DREIT

ภายหลังจากที่ DMS3 ได้ดำเนินการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมถึงหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS ค้างชำระแก่ DTPP และ MBK ตามสัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น ซึ่ง DMS2 ได้รับโอนมาจาก DMS) จาก DMS2 เสร็จสิ้นแล้ว DTPP จะจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ให้กับ DREIT คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 3,120,000 บาท (หรือเทียบเท่า 97,500 ดอลลาร์สหรัฐฯ⁶) รวมทั้งเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ DREIT ต่อไป

รายละเอียดของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น⁷สามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ กระทำในนาม DREIT
ผู้ขาย	DTPP และ MBK
หุ้นที่ซื้อขาย	หุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ที่ถือโดยบริษัท และร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ที่ถือโดย MBK
ราคาซื้อขาย	ไม่เกิน 3,120,000 บาท (หรือเทียบเท่า 97,500 ดอลลาร์สหรัฐฯ) สำหรับหุ้นที่ซื้อจากบริษัท และไม่เกิน 1,680,000 บาท (หรือเทียบเท่า 52,500 ดอลลาร์สหรัฐฯ) สำหรับหุ้นที่ซื้อจาก MBK (อัตราแลกเปลี่ยน 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ ซึ่งเป็นอัตราแลกเปลี่ยนที่ DTPP MBK บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT) และ DREIT ได้ตกลงร่วมกัน)
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญตามสัญญาซื้อขายหุ้น รวมถึงกรณีดังต่อไปนี้ 1. เงื่อนไขในการจัดตั้ง DREIT

⁶ อ้างอิงจากสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 65 ของ DTPP ใน DMS2

⁷ สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้นเป็นเพียงการสรุปเงื่อนไขและข้อสัญญาเบื้องต้น ซึ่งอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไปภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยไม่กระทบต่อสาระสำคัญและหลักการซึ่งจะเป็นไปตามสรุปสาระสำคัญข้างต้น

	<p>คณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ DREIT เพิ่มทุน และเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนโดยทั่วไป และ DREIT ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชน และเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายดังกล่าวได้มีการนำฝากเข้าในบัญชีของ DREIT</p> <p>2. เงื่อนไขตามสัญญา</p> <p>DREIT ได้เข้าทำสัญญาเพื่อให้มีสินเชื่อขั้นต่ำ (minimum credit facility) สำหรับ DREIT ณ วันทำการซื้อขายหุ้น รวมทั้งได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาทุกประการ หรือได้มีการสละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวบางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญา</p> <p>3. เงื่อนไขอื่นๆ</p> <p>3.1 DMS2 ได้รับโอนสิทธิการเช่าที่ดินและทรัพย์สินโครงการโรงแรมคูติดธานี มัลดีฟส์ อย่างครบถ้วนจาก DMS ตามสัญญาซื้อขายกิจการ โรงแรม (Resort Sale and Purchase Agreement) รวมถึง DMS2 ได้รับความยินยอม และการอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการทำธุรกรรมดังกล่าวตามกฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์</p> <p>3.2 DMS3 ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และเช่าทรัพย์สิน และสัญญาซื้อขายทรัพย์สินหมุนเวียนที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมกับ DMS2 เรียบร้อยแล้วและสัญญาดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับโดยที่ไม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมทั้ง DMS2 และ DMS3 ได้รับความยินยอม และการอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการทำธุรกรรมดังกล่าวตามกฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์</p> <p>3.3 ผู้ซื้อได้รับความยินยอม และการอนุญาตที่จำเป็นสำหรับธุรกรรมซื้อขายหุ้นตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ภายใต้กฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์</p> <p>3.4 ผู้ขาย DMS2 และ DMS3 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท โดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหนี้เกี่ยวกับการขายหุ้น การดำเนินการตาม 3.1 และ/หรือ 3.2 และไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายในการ</p>
--	--

	<p>ซื้อขายหุ้น และการดำเนินการตาม 3.1 และ/หรือ 3.2 และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3.5 ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มี หรือจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ กิจการของ DMS2 หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>3.6 เงื่อนไขอื่นๆ ตามที่คู่สัญญาจะได้อำหนดกันต่อไป</p>
<p>การโอนหุ้นที่จะซื้อขาย</p>	<p>ผู้ขายจะโอนหุ้นที่จะซื้อขายให้กับผู้ซื้อ เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้น ซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายหุ้นได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการภายในระยะเวลาที่กำหนด (เว้นแต่ผู้ซื้อจะได้ยินยอมสละสิทธิ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร) • ในวันทำการซื้อขายหุ้น ผู้ขายตกลงที่จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น (รวมถึงสิทธิใดๆ ในหุ้นที่ผู้ถือหุ้นพึงมีพึงได้ทั้งสิ้น) ให้กับผู้ซื้อโดยปราศจากสิทธิยึดเหนี่ยว การจำนำ สิทธิเรียกร้อง หรือภาระผูกพันใดๆ โดยให้กรรมสิทธิ์ในหุ้นโอนไปเป็นของผู้ซื้อทันทีในวันทำการซื้อขายหุ้น และผู้ขายจะส่งมอบเอกสารที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาซื้อขายหุ้น • ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายหุ้น ผู้ซื้อตกลงที่จะชำระค่าหุ้นตามเงื่อนไขในสัญญานี้ให้กับผู้ขายในวันทำการซื้อขายหุ้น • ภายในวันเดียวกันหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นมายังผู้ซื้อหรือภายในระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยที่ผู้ซื้อได้รับใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการรับโอนหุ้นตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ภายใต้กฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย ผู้ซื้อจะให้เงินกู้ยืมแก่ DMS2 ในจำนวนที่ไม่เกินกว่า 75,400,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ และจะดำเนินการให้ DMS2 นำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปชำระเป็นค่าตอบแทนในการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ จาก DMS และชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมของผู้ถือหุ้นที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ผู้ขาย ภายในวันทำการเดียวกันกับวันที่ได้รับชำระค่าหุ้นข้างต้น

<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ขาย • ผู้ขายมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ • ให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้ • เมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญานี้ไม่ได้สำเร็จครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่สามารถโอนหุ้นภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแทนผู้ซื้อ
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ</p>	<p>กฎหมายของสาธารณรัฐมัลดีฟส์</p>

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ DTPP จำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ให้กับ DREIT เป็นที่เรียบร้อยแล้ว DREIT ตกลงที่จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ DMS2 ได้แก่ DTPP และ MBK ในการซื้อหุ้นใน DMS2 คืนจาก DREIT ในราคาเท่ากับราคาซื้อขายที่ DREIT ได้ซื้อหุ้นดังกล่าวมาจาก DTPP และ MBK (“ข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้สิทธิซื้อหุ้นคืน”) ในกรณีที่ DREIT ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน DMS2 กระทำการดังต่อไปนี้ (1) ไม่ให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่ DMS2 อันเป็นเหตุให้ DMS2 ไม่สามารถชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการ โครงการ โรงแรมคูสิทธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมคูสิทธานี มัลดีฟส์ และสิทธิหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DMS และชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DTPP และ MBK ภายใต้อสัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง (ซึ่ง DMS ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้กับ

DMS2 ด้วย) หรือ (2) ให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่ DMS2 แล้วแต่ไม่ดำเนินการให้ DMS2 ชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจในโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และสิทธิหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DMS และชำระคืนเงินกู้ยืมที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DTPP และ MBK ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง (ซึ่ง DMS ได้โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นดังกล่าวให้กับ DMS2 ด้วย) ทั้งนี้ การใช้สิทธิซื้อหุ้นคืนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่า DREIT จะต้องได้รับชำระหนี้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นที่ DMS2 ได้รับจาก DREIT (หากมี) ก่อนการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นคืนดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการใช้สิทธิซื้อหุ้นคืนดังกล่าวจะเป็นไปตามที่จะได้ตกลงกันในสัญญาซื้อขายหุ้น ระหว่าง DTPP และ MBK กับ DREIT ต่อไป

3.4 รายการจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT

ตามที่ DREIT มีแผนการที่จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 365,000,000 หน่วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และ/หรือ เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการของ DREIT และ/หรือ เพื่อชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาผู้เดิมของ DREIT โดยจะมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนของ DREIT ในครั้งนี้ ให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทจึงมีมติอนุมัติให้บริษัทจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT ที่ DREIT ได้ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) ในครั้งนี้ โดยมีมูลค่าเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 504,816,320 บาท โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดมีอำนาจในการพิจารณาจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามที่เห็นสมควร รวมทั้งดำเนินการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าวต่อไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT กำหนดและแจ้งต่อไป โดยในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว บริษัทจะไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทถืออยู่เดิม

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ซื้อหรือจำหน่าย

4.1 รายการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์

- (ก) DMS2 จะรับ โอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จาก DMS และให้ DMS3 เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ต่อไป
- (ข) DMS3 จะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์จาก DMS2

4.2 รายการโอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2 และรายการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ของ DMS3

DMS2 จะรับ โอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จาก DMS ซึ่งตั้งอยู่ที่เกาะ Mudhdhoo ใน Baa Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เริ่มเปิดให้บริการในเดือนกุมภาพันธ์ 2555 ซึ่งรวมถึงการรับโอนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

- (ก) ที่ดิน
ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ตั้งอยู่ที่เกาะ Mudhdhoo ใน Baa Atoll สาธารณรัฐมัลดีฟส์ ซึ่งเป็นที่ดินที่ DMS (บริษัทจัดตั้งภายใต้กฎหมายสาธารณรัฐมัลดีฟส์) ได้รับสิทธิการเช่าจากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เป็นระยะเวลาประมาณ 48 ปี โดยในปัจจุบัน มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 40 ปี 7 เดือน (คาดว่า ณ วันที่ DREIT เข้าลงทุน จะมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 40 ปี) โดยมีพื้นที่ตามสัญญาเช่าประมาณ 116 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา
- (ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งเป็นอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ DMS มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารบ้านพักตากอากาศ (Villa) ระดับหรูทุกรูปแบบต่างๆ จำนวน 95 หลัง รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรงตราบ ึ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ DMS และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ อยู่ในปัจจุบัน
- (ค) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์

รายละเอียดของอาคารบ้านพักตากอากาศในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

ลำดับ	ประเภท อาคารบ้านพักตากอากาศ (Villa)	พื้นที่ต่อ อาคารบ้านพักตาก อากาศ (Villa) โดยประมาณ (ตร.ม.)	จำนวนอาคาร บ้านพักตาก อากาศ (Villa) (ห้อง)	พื้นที่อาคารบ้านพัก ตากอากาศ (Villa) รวมโดยประมาณ (ตร.ม.)
1	Beach Villa	122	9	1,098
2	Beach Villa with Pool	122	10	1,220
3	Beach Deluxe Villa with Pool	122	17	2,074
4	Water Villa with Pool	150	30 ⁸	4,500
5	Ocean Villa with Pool	180	20	3,600
6	Two Bedroom Family Beach Villa	400	5	2,000
7	Two-Bedroom Ocean Pavilion	370	2	740
8	Two-Bedroom Beach Residence	560	1	560
9	Three-Bedroom Beach Residence	690	1	690
รวม			95	16,482

ที่มา: จาก DMS ข้อมูล ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562

ทั้งนี้ DMS2 จะรับโอนกิจการโครงการโรงแรมดุสิตธานี ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิการเช่า (ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 40 ปี 7 เดือน (คาดว่า ณ วันที่ DREIT เข้าลงทุน จะมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 40 ปี) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งรวมถึงหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS ค้ำชำระแก่ DTPP และ MBK ตามสัญญากู้เงินจากผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง) จาก DMS และ DMS3 จะเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการ

⁸ ปัจจุบันใช้สำหรับเป็นห้องพักของผู้บริหารโรงแรมจำนวน 1 หลัง

ดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นระยะเวลา 21 ปี และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง (ยกเว้น หนี้เงินกู้ยืมที่ DMS ค้างชำระแก่ DTPP และ MBK ตามสัญญากู้เงินจากผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง) จาก DMS2 เพื่อดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ต่อไป

4.3 รายการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ DTPP ถืออยู่ใน DMS2 ให้กับ DREIT

ภายหลังจากที่ DMS3 ได้ดำเนินการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจาก DMS2 เสร็จสิ้นแล้ว DTPP จะจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน DMS2 จำนวน 65,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ให้กับ DREIT

■ ข้อมูลทั่วไปของ DMS2 สรุปได้ดังนี้

ชื่อบริษัท:	บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด Dusit Maldives Investment Company Limited
ทุนจดทะเบียน:	150,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ
มูลค่าที่ตราไว้	1 ดอลลาร์สหรัฐฯ
สัดส่วนการถือหุ้น:	DTPP จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และ MBK จะถือหุ้นใน DMS2 คิดเป็นร้อยละ 35 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS2
ลักษณะการประกอบธุรกิจ:	DMS2 เป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ กล่าวคือ DMS2 จะรับโอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ รวมทั้งทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจในโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ จาก DMS และให้ DMS3 เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ต่อไป

4.4 รายการจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT

บริษัทจะจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายโดย DREIT ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ (Rights Offering) โดยคณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด จะมีอำนาจในการพิจารณาจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามที่เห็นสมควร รวมทั้งดำเนินการที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว

ต่อไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ DREIT กำหนดและ
 แจกต่อไป โดยในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว บริษัทจะไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่า
 สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทถืออยู่เดิม

- ข้อมูลทั่วไปของ DREIT สรุปได้ดังนี้
 - ชื่อกองทรัสต์: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
 คูสิตธานี
 - ทุนจดทะเบียน: 3,656,023,880 บาท แบ่งเป็น 409,400,000 หน่วยทรัสต์
 - ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว: 3,656,023,880 บาท แบ่งเป็น 409,400,000 หน่วยทรัสต์
 - สัดส่วนการถือหุ้น: ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2561 บริษัทถือหน่วยทรัสต์จำนวน
 122,920,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.02 ของจำนวน
 หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด
 - ลักษณะการประกอบธุรกิจ: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
 ในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทรัพย์สินที่ลงทุนหลักได้แก่
 โครงการโรงแรมคูสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต โครงการโรงแรม
 คูสิตธานี หัวหิน และโครงการโรงแรมคูสิตติทุ เชียงใหม่
 - ผู้จัดการกองทรัสต์: บริษัท คูสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
 - ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

5. การคำนวณขนาดรายการ

5.1 รายการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่ เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์

เกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ	ขั้นตอนการคำนวณ	มูลค่า (ร้อยละ) อ้างอิงจาก งบการเงินรวมฉบับตรวจสอบ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ DMS2 และ DMS3 <hr/> มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (NTA ของบริษัท)	0.08
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นรายการจัดตั้ง บริษัท	N/A

เกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ	ขั้นตอนการคำนวณ	มูลค่า (ร้อยละ) อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของหุ้นของ DMS2 และ DMS3}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	0.03
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการออกหลักทรัพย์ใหม่	N/A

5.2 รายการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์*

เกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ	ขั้นตอนการคำนวณ	มูลค่า (ร้อยละ) อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นรายการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นรายการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่จ่าย}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	14.18
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากการออกหลักทรัพย์ใหม่	N/A

หมายเหตุ*: เนื่องจากการปรับโครงสร้างทรัพย์สินของบริษัท เพื่อหลีกเลี่ยงการคำนวณขนาดรายการที่ซ้ำซ้อนกัน บริษัทจึงไม่ได้คำนวณขนาดรายการ โอนกิจการ โครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ จาก DMS ให้กับ DMS2 เนื่องจากการทำรายการระหว่างบริษัทย่อยของบริษัท

5.3 รายการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ที่ถือโดย DTPP ให้กับ DREIT

เกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ	ขั้นตอนการคำนวณ	มูลค่า (ร้อยละ) อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$\frac{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ DMS2}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท (NTA ของบริษัท)}}$	0.07
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นบริษัทที่เพิ่งจัดตั้งขึ้นใหม่	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	12.97*
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่	N/A

หมายเหตุ *ขนาดรายการรวมมูลค่าการโอนกิจการโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ให้แก่ DREIT ซึ่ง DMS2 จะได้รับเงินกู้ยืมจาก DREIT จำนวนไม่ต่ำกว่า 2,304,000,000 บาท (หรือเทียบเท่า 72,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ) เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการจาก DMS

5.4 รายการจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT

เกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ	ขั้นตอนการคำนวณ	มูลค่า (ร้อยละ) อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่นำมาคำนวณเนื่องจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เดิม	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจาก 4 ไตรมาสล่าสุด	ไม่นำมาคำนวณเนื่องจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เดิม	N/A

เกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ	ขั้นตอนการคำนวณ	มูลค่า (ร้อยละ) อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับ}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}}$	4.36
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่	N/A

การเข้าทำรายการในข้อ 5.1 5.2 และ 5.4 ข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 18.57 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุดเท่ากับร้อยละ 30.04 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา (เดือนสิงหาคม 2561 – กุมภาพันธ์ 2562)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน
การลงทุนใน LVM Holdings Pte. Ltd. (บริษัทได้แจ้งเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2561)	495,000,000	4.93
การลงทุนเพิ่มเติมในบริษัท คูสิต กูร์เมต์ จำกัด	4,500,000	0.05
การลงทุนในบริษัท เอ็มเพอควัวร์ เคเทอร์ริง จำกัด (บริษัทได้แจ้งเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2562)	613,000,000	5.43
การจัดตั้งบริษัท คูสิต ฮอสพิตลิตี เซอร์วิสเชส จำกัด (บริษัทได้แจ้งเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561)	1,000,000	0.01
การเช่าและตกแต่งบ้านคูสิตธานี	120,000,000	1.06

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในข้อ 5.3 เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 12.97 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา จึงทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุด เท่ากับร้อยละ 12.97 โดยมีรายละเอียดดังนี้

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และมูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อมาหรือจำหน่ายไป

6.1 รายการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์

DTPP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะดำเนินการจัดตั้ง DMS2 ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ โดย DTPP จะเข้าถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DMS2 ในการนี้ DMS2 จะมีฐานะเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท โดยมีทุนจดทะเบียน 150,000 ดอลลาร์สหรัฐ⁹

นอกจากนี้ DMCO ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ DMCO) จะดำเนินการจัดตั้ง DMS3 ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ โดย DMCO จะเข้าถือหุ้นใน DMS3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดใน DMS3 ในการนี้ DMS3 จะมีฐานะเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 ดอลลาร์สหรัฐ

6.2 รายการโอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2 และรายการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ของ DMS3

DMS2 จะรับโอนกิจการโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และสิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจาก DMS โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 2,304,000,000 บาท⁹ (หรือเทียบเท่า 72,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ¹⁰) โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่อัตรา 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ¹⁰) โดยจะมีการชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการให้กับ DMS ภายในวันทำการเดียวกันกับวันที่มี DREIT ชำระค่าหุ้นที่ซื้อขายให้กับบริษัท และ MBK

⁹ มูลค่ารวมดังกล่าวอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินที่ไม่มีภาระหนี้สิน (debt-free assets) และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจปกติ (Normalized Working Capital) ทั้งนี้ มูลค่ารวมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับมูลค่าของภาระหน้าที่ที่จะรับโอน ภายใต้สิทธิและหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ DMS ณ วันเข้าทำรายการ

¹⁰ โปรดดูเชิงอรรถ 2

DMS3 ในฐานะที่จะเป็นผู้เช่าหลักของ DMS2 (ซึ่งจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของ DREIT ภายหลังจากมีการโอนขายหุ้นใน DMS2 เสร็จสิ้น) ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ DMS3 ตกลงที่จะชำระค่าเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินให้แก่ DMS2 เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของค่าเช่า

- (1) ค่าเช่ารวม
ค่าเช่าคงที่สุดท้ายบวกด้วยค่าเช่าผันแปร ซึ่งจะเท่ากับ EBITDA หักด้วยส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ บวกด้วย ส่วนชดเชยจากผู้เช่า
- (2) ค่าเช่าคงที่รายปี
ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นในแต่ละปี หรือ ค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (แล้วแต่กรณี) โดยที่

ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

- กรณีปีที่มีการทบทวนค่าเช่า:
จำนวนที่มากกว่าระหว่าง 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือ 2/3 ของค่าเฉลี่ยของค่าเช่ารวมของ 3 ปีก่อนหน้า (ทบทวนค่าเช่าทุกๆ 3 ปีนับจากปี 2563)
- กรณีปีอื่นๆ:
จำนวนที่มากกว่าระหว่าง 7,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ หรือค่าเช่าคงที่สุดท้ายของปีที่ผ่านมา

ค่าเช่าคงที่สุดท้าย

จำนวนที่มากกว่าระหว่างค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ 2/3 ของค่าเช่ารวมในปีนั้น

- (3) ค่าเช่าแปรผัน
EBITDA หักด้วย ค่าเช่าคงที่สุดท้าย หักด้วย ส่วนแบ่งของผู้เช่าหรือ บวกด้วย ชดเชยจากผู้เช่า ซึ่งจะมีการคำนวณในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)
- (4) ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือส่วนชดเชยของผู้เช่า

ส่วนแบ่งของผู้เช่า

เฉพาะในกรณีที่ EBITDA มากกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น โดยที่ส่วนแบ่งของผู้เช่าในไตรมาสก่อน หรือ ในปีนั้น (แล้วแต่กรณี) เท่ากับจำนวนที่น้อยกว่าระหว่าง EBITDA – ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ $(EBITDA - 7,000,000 \text{ ดอลลาร์สหรัฐ}) \times (1 - 90\%)$

ส่วนชดเชยผู้เช่า

เฉพาะในกรณีที่ EBITDA น้อยกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น โดยที่ส่วนชดเชยจากผู้เช่าเท่ากับค่าเช่าคงที่เริ่มต้น – EBITDA

(5) EBITDA

$$EBITDA = (ก - ข - ค - ง)$$

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสก่อนหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

ข = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม (ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) ในไตรมาสก่อนหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

ค = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในไตรมาสก่อนหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

ง = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรม (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมการบริหาร โรงแรม ค่าธรรมเนียมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าธรรมเนียมประกันภัย เพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น) ในไตรมาสก่อนหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

กรณีปีของสัญญามีระยะเวลาการเช่าไม่เต็มเดือน หรือไม่เต็มปีปฏิทิน (แล้วแต่กรณี) ให้คู่สัญญาคำนวณค่าเช่าตามข้างต้นเป็นรายวันโดยอนุโลม

6.3 รายการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ DTPP ถืออยู่ใน DMS2 ให้กับ DREIT

DREIT จะชำระค่าหุ้นเป็นเงินสดทั้งจำนวน คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 3,120,000 บาท (หรือเทียบเท่า 97,500 ดอลลาร์สหรัฐ¹¹ ที่อัตรา 32.00 บาท ต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเป็นอัตราแลกเปลี่ยนที่ DTPP MBK บริษัท คุณิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รัท จำกัด (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

¹¹ อ้างอิงจาก สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 65 ของ DTPP ใน DMS2 ที่ทุนจดทะเบียนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 150,000 ดอลลาร์สหรัฐ

DREIT) และ DREIT ได้ตกลงร่วมกัน) ให้กับ DTPP ในวันที่มีการซื้อขายหุ้นเสรีจิ้นในคราวเดียว

นอกจากนี้ DREIT จะให้เงินกู้ยืมแก่ DMS2 หลังจากที่ DREIT ได้เข้าซื้อหุ้นใน DMS2 จาก DTPP และ MBK โดยมีวงเงินให้กู้ยืมไม่ต่ำกว่า 2,304,000,000 บาท (หรือเทียบเท่า 72,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ) เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DTPP และ MBK และเพื่อชำระค่าตอบแทนในการรับโอนกิจการ โครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DMS

6.4 รายการจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT

บริษัทจะจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT ในสัดส่วนที่ไม่เกินกว่าการถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทถืออยู่เดิม โดยมีมูลค่าเป็นจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 504,816,320 บาท และจะชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนในคราวเดียวให้กับ DREIT ทั้งนี้ ราคาจองซื้อต่อหน่วย ระยะเวลาการจองซื้อหน่วยลงทุน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ DREIT จะกำหนดและแจ้งให้ทราบต่อไป

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

7.1 รายการจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ เพื่อรองรับการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

การกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนในการจัดตั้ง DMS2 และ DMS3 อ้างอิงจากมูลค่าของทุนจดทะเบียนของแต่ละบริษัท

7.2 รายการ โอนกิจการ โครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ให้แก่ DMS2 และรายการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ของ DMS3

ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของมูลค่าโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ อ้างอิงจากราคาประเมินที่ได้รับจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท โจน่า แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประเมินด้วยวิธีคิดลดจากกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยราคาประเมินเท่ากับ 72,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ

การกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนมูลค่าเงินลงทุนในการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ อ้างอิงจากผลการดำเนินงานในอดีตรวมถึงอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ DMS3 จะได้รับ

- 7.3 รายการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ที่ DTPP ถืออยู่ ให้กับ DREIT
การกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนมูลค่าหุ้นทั้งหมดใน DMS2 ที่ DTPP ถืออยู่นั้น อ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วของ DMS2 ประกอบกับมูลค่าของโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ ที่ DMS2 จะได้รับโอนมาจาก DMS ซึ่ง DREIT จะให้เป็นเงินกู้ยืมแก่ DMS2 โดยมีวงเงินให้กู้ยืมไม่ต่ำกว่า 2,304,000,000 บาท (หรือเทียบเท่า 72,000,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ) เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมที่ DMS2 ค้างชำระให้แก่ DTPP และ MBK
- 7.4 รายการจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT
การกำหนดมูลค่าหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 365,000,000 หน่วย จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงินบาทกับสกุลเงินที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐฯ (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (7) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book Building)

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

การปรับโครงสร้างทรัพย์สินของบริษัทโดยการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นช่องทางในการระดมเงินทุนเพื่อการขยายกิจการและใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ จะทำให้บริษัทสามารถสร้างรายได้ที่สม่ำเสมอ และสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมทั้งการเข้าช่วงและเช่าทรัพย์สิน จะทำให้บริษัทมีรายได้จากการเป็นผู้บริหารในโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ เนื่องจาก DMS3 จะว่าจ้างบริษัท คูสิต เวิลด์วายด์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท) เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินในโครงการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ต่อไป ซึ่งบริษัท คูสิต เวิลด์วายด์ จำกัด เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรมมาอย่างยาวนาน

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้

ในการเข้าทำรายการเข้าช่วงและเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการ โรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และการจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ DREIT บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของบริษัท และ/หรือ จะจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม เช่น การจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

10. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการขาย

บริษัทอาจจะได้รับประโยชน์ทางอ้อมจากการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดโดย DTPP ใน DMS2 ให้กับ DREIT ในรูปแบบเงินปันผลซึ่งนำไปใช้เพื่อการเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัท และ/หรือเพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจของกลุ่มบริษัทต่อไป

11. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมาข้างต้น เป็นช่องทางในการระดมเงินทุนเพื่อให้บริษัทสามารถลงทุนขยายธุรกิจที่จะสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว

12. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 11

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 11