ที่ CSO EL 006/2019

วันที่ 26 มีนาคม 2562

เรื่อง แจ้งรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือที่ CSO EL 005/2019 ฉบับลงวันที่ 15 มีนาคม 2562 เรื่องแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท การจ่ายเงินปันผล และการกำหนดวันประชุมและวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 26/2562

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) ครั้งที่ 4/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการปทุมวัน และโครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในวันที่ 26 เมษายน 2562 รายละเอียดปรากฏตามหนังสือฉบับที่อ้างถึงนั้น

บริษัทขอแจ้งรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการปทุมวันและโครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย ตามรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-มัณฑนี สุรกาญจน์กุล-

(นางสาวมัณฑนี สุรกาญจน์กุล)

เลขานุการบริษัท

สิ่งที่ส่งมาด้วย

<u>สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)</u>

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงการปทุมวันและโครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย

(ก) การเช่าช่วงพื้นบางส่วนของอาคารบ้านราชประสงค์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 3 ซอย มหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร จากบริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารบ้านราชประสงค์)โดยบริษัทจะเช่าช่วงพื้นที่ ในชั้น 3 ถึง 12 และ 14 และพื้นที่อื่น ๆ ของอาคาร ซึ่งจะมีเนื้อที่เช่าช่วงรวมประมาณ 9,500 ตารางเมตร (“**พื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์**”) เป็นระยะเวลาประมาณ 19 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าช่วงถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2581 และการซื้อทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์จากบริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน)เพื่อประกอบกิจการโรงแรม กิจการห้องพักระยะยาว กิจการร้านอาหาร และกิจการอื่น ๆ (ธุรกรรมดังกล่าวเรียกว่า “**โครงการปทุมวัน**”) และ

(ข) การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินและสิทธิการเช่าบนพื้นที่ชั้น 4 ถึงชั้น 8 ของอาคารแห่งหนึ่งซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 527 ถนนเจริญกรุง แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ประมาณ 8,900 ตารางเมตร (“**พื้นที่ในอาคารป้อมปราบศัตรูพ่าย**”) เป็นระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 32 ปี และการซื้อทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ (FF&E)) ที่อยู่ในพื้นที่ในอาคารป้อมปราบศัตรูพ่ายจากบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด เพื่อประกอบกิจการโรงแรม กิจการร้านอาหาร และกิจการอื่น ๆ (ธุรกรรมดังกล่าวเรียกว่า “**โครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย**”)

การเข้าทำรายการในข้อ (ก) และ (ข) ข้างต้น เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน**”) โดยมีขนาดรายการรวมกันสูงสุดเท่ากับร้อยละ15.03 ตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และการลงทุนในหน่วยเพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 26/2562 ของบริษัทพิจารณาอนุมัติในเรื่องดังกล่าว จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุด เท่ากับร้อยละ 40.15 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในข้อ (ก) และ (ข) ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทแต่อย่างใด

คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการปทุมวัน และโครงการป้อมปราบศัตรูพ่ายไปพร้อมกับธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และการลงทุนในหน่วยเพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยทันที เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(ข) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทพร้อมกับหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น

(ค) จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามประกาศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ

(ง) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทจะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งจะจัดให้มีขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2562 เพื่อพิจารณาและอนุมัติในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการปทุมวัน และโครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย โดยบริษัทจะดำเนินการจัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (บัญชี 2) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

ในการนี้ บริษัท จึงขอแจ้งสารสนเทศของการเข้าทำโครงการปทุมวัน และโครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ก) <u>โครงการปทุมวัน</u>

บริษัทจะเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์ และซื้อทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์จากบริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบกิจการโรงแรม กิจการห้องพักระยะยาว กิจการร้านอาหาร และกิจการอื่น ๆ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะจดทะเบียนการเช่าช่วงและเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2562

(ข) <u>โครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย</u>

บริษัทจะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินและจดทะเบียนการเช่าพื้นที่ในอาคารป้อมปราบศัตรูพ่าย และซื้อทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ (FF&E)) ที่อยู่ในพื้นที่ในอาคารป้อมปราบศัตรูพ่ายจาก บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด เพื่อประกอบกิจการโรงแรมและกิจการอื่น ๆ ซึ่งบริษัทคาดว่าการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะแล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2562

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำโครงการปทุมวันและโครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำโครงการดังกล่าว บริษัทจะสามารถยกเลิกการเข้าทำโครงการดังกล่าวโดยไม่ต้องชำระราคาหรือค่าปรับใด ๆ ให้แก่คู่สัญญา

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัท

(ก) <u>โครงการปทุมวัน</u>

ผู้ให้เช่าช่วง: บริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่าช่วง: บริษัท

ความสัมพันธ์กับบริษัท: ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท

(ข) <u>โครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย</u>

ผู้ให้เช่า: บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด

ผู้เช่า: บริษัท

ความสัมพันธ์กับบริษัท: ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

(ก) <u>โครงการปทุมวัน</u>*

บริษัท จะเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์เป็นระยะเวลาประมาณ 19 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าช่วงถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2581 และซื้อทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์จากบริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบกิจการโรงแรม และกิจการอื่น ๆ โดยค่าตอบแทนที่บริษัทจะต้องชำระให้แก่บริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน) จะมีมูลค่า 740 ล้านบาท

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท บ้านราชประสงค์จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่าช่วง	บริษัท
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 4(ก)
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ประมาน 19 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าช่วง จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2581
ค่าเช่าและค่าทรัพย์สินในพื้นที่เช่า	740 ล้านบาท โดยบริษัทจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในวันที่การจดทะเบียนการเช่าช่วงเสร็จสมบูรณ์
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	บริษัทจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้เสร็จสมบูรณ์ 1. เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อนุญาตให้บริษัทมีสิทธิในการอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่า (Step-in Right) 2. ผู้ให้เช่าช่วงได้วางหลังประกันหน้าที่อันเป็นที่พึงพอใจกับบริษัท
หน้าที่ที่สำคัญของผู้เช่าช่วง	หน้าที่ของผู้เช่าช่วงเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ซึ่งรวมถึงการที่ผู้เช่าช่วงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	1. ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วงเกิดขึ้น 2. ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงได้ หากมีเหตุการณ์ใด

	เหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้ให้เช่าช่วงเกิดขึ้น 3. ให้สัญญาเป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญา (ค) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากมีการเลิกสัญญาเช่าหลัก ทั้งนี้ หากมีการเลิกสัญญาโดยเหตุที่เป็นความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ให้กับบริษัท

ทั้งนี้ เงื่อนไขบางประการในสัญญาระหว่างบริษัทและผู้ให้เช่าช่วงอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองเพิ่มเติม ซึ่งอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

(ข) <u>โครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย</u>

บริษัท จะจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน และเช่าพื้นที่ในอาคารป้อมปราบศัตรูพ่าย เป็นระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 32 ปี และ ซื้อทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ในอาคารป้อมปราบศัตรูพ่าย จากบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด เพื่อประกอบกิจการโรงแรมและกิจการอื่น ๆ โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,000 ล้านบาท

ผู้ให้เช่าช่วง	รายละเอียดปรากฏตามข้อ 2(ข)
ผู้เช่า	บริษัท
ทรัพย์สินที่เช่า	ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 4(ข)
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาของสิทธิเก็บกินหรือเช่าช่วงทั้งหมดประมาณ 32 ปี
ค่าสิทธิเก็บกิน ค่าเช่าและค่าทรัพย์สินในพื้นที่เช่า	ไม่เกินกว่า 1,000 ล้านบาท โดยบริษัทจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่การจดทะเบียนการเช่าเสร็จสมบูรณ์ส่วนหนึ่ง และชำระค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาการเช่าอีกส่วนหนึ่ง

หน้าที่ที่สำคัญของผู้เช่า	หน้าที่ของผู้เช่าเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ซึ่งรวมถึงการที่ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	1. ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าเกิดขึ้น 2. ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญา โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้ให้เช่าเกิดขึ้น 3. ให้สัญญาเป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญา (ค) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากมีการเลิกสัญญาเช่าที่ดิน

ทั้งนี้ เงื่อนไขบางประการในสัญญาระหว่างบริษัทและผู้ให้เช่าอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองเพิ่มเติม ซึ่งอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

(ก) <u>โครงการปทุมวัน*</u>

บริษัทจะเช่าช่วงพื้นบางส่วนของอาคารบ้านราชประสงค์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 3 ซอย มหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยบริษัทจะเช่าช่วงพื้นที่บริเวณชั้น 3 ถึง 12 และ 14 และพื้นที่อื่น ๆ ของอาคาร ซึ่งจะมีเนื้อที่เช่าช่วงรวมประมาณ 9,500 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่าช่วงประมาณ 19 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าช่วงถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2581 นอกจากนี้ บริษัทจะซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์ด้วย เช่น เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งต่าง ๆ โดยบริษัทจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปประกอบกิจการโรงแรมและกิจการอื่นต่อไป

(ข) <u>โครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย*</u>

ผู้ให้สิทธิเก็บกินและผู้ให้เช่า (บุคคลเดียวกัน) จะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินและเช่าให้แก่บริษัท เป็นพื้นที่ชั้น 4 ถึงชั้น 8 ของอาคาร 9 ชั้นและชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 527 ถนนเจริญกรุง แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร และพื้นที่อื่น ๆ ของอาคาร ซึ่งจะมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ 8,900 ตารางเมตร โดยบริษัทจะมีสิทธิใช้พื้นที่ในอาคารป้อมปราบศัตรูพ่ายเป็นระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 32 ปี นอกจากนี้ บริษัทจะซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ในอาคารป้อมปราบศัตรูพ่ายด้วย เช่น เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งต่าง ๆ โดยบริษัทจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปประกอบกิจการโรงแรมและกิจการอื่นต่อไป

<u>หมายเหตุ</u>: ณ ขณะนี้ บริษัทและคู่สัญญาอยู่ระหว่างการเจรจาเงื่อนไขของสัญญาต่าง ๆ โดยละเอียดซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดได้

5. การคำนวณขนาดรายการ

(ก) <u>โครงการปทุมวัน</u>

เกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ	**ขั้นตอนการคำนวณ**	**มูลค่า (ร้อยละ) อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561**
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นรายการเช่าช่วงทรัพย์สิน	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นรายการเช่าช่วงทรัพย์สิน	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{740,000,000 * 100}{11,573,045,611}$	6.39
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่	N/A

(ข) โครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย

เกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ	ขั้นตอนการคำนวณ	มูลค่า (ร้อยละ) อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นรายการเช่าทรัพย์สิน	N/A
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นรายการเช่าทรัพย์สิน	N/A
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	1,000,000,000 *100 11,573,045,611	8.64
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่	N/A

6. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และมูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อมา

(ก) โครงการปทุมวัน

เมื่อบริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการโครงการปทุมวัน บริษัทจะต้องชำระค่าเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์และทรัพย์สินเพื่อประกอบกิจการเป็นจำนวน 740 ล้านบาท เป็นค่าตอบแทนการเช่าช่วงและการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์

(ข) โครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย

เมื่อบริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการโครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย บริษัทจะต้องชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิเก็บกิน ค่าตอบแทนการเช่า ค่าเช่ารายปี ค่าซื้อทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ในอาคารป้อมปราบศัตรูพ่าย เป็นจำนวนไม่เกินกว่า 1,000 ล้านบาท เป็นค่าตอบแทนการให้สิทธิเก็บกิน และ/หรือให้เช่า และการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

(ก) <u>โครงการปทุมวัน</u>

ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับโครงการปทุมวัน ในจำนวน 740 ล้านบาทนั้น เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งพิจารณาจากรายได้ในอนาคต ตามวิธีคิดลดกระแสเงินสด

นอกจากนี้ บริษัท ได้ว่าจ้างบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด (หรือ Jay Capital Advisory Limited) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากบริษัท เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการลงทุนในสินทรัพย์ของบริษัท

(ข) <u>โครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย</u>

ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับโครงการป้อมปราบศัตรูพ่าย ในจำนวนไม่เกินกว่า 1,000 ล้านบาทนั้น เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งพิจารณาจากรายได้ในอนาคต ตามวิธีคิดลดกระแสเงินสด

นอกจากนี้ บริษัท ได้ว่าจ้างบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด (หรือ Jay Capital Advisory Limited) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากบริษัท เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการลงทุนในสินทรัพย์ของบริษัท

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

บริษัทเห็นว่าโครงการปทุมวันและโครงการป้อมปราบศัตรูพ่ายจะเป็นประโยชน์กับบริษัทเนื่องจากบริษัทจะเช่าใช้พื้นที่อาคารไปเพื่อประกอบกิจการโรงแรม กิจการห้องพักระยะยาว กิจการร้านอาหาร และกิจการอื่น ๆ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีรายได้อย่างสม่ำเสมอในระหว่างที่บริษัทกำลังดำเนินการพัฒนาและก่อสร้างโรงแรมดุสิตธานีแห่งใหม่ ซึ่งเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัท

9. แหล่งเงินทุนที่ใช้

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของบริษัท และ/หรือ จะจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม เช่น การจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าโครงการปทุมวันและโครงการป้อมปราบศัตรูพ่ายเป็นรายการที่เหมาะสมและจะเป็นประโยชน์กับบริษัท เนื่องจากเป็นช่องทางในการสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถขยายธุรกิจที่จะสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 10