



ที่ CSO EL 008/2019

วันที่ 24 เมษายน 2562

เรื่อง แจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมโครงการ ASAI Chinatown ที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือ CSO EL 006/2019 ฉบับลงวันที่ 26 มีนาคม 2562 เรื่อง แจ้งรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 4/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการปทุมวัน และ โครงการ ASAI Chinatown เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติในวันที่ 26 เมษายน 2562 รายละเอียดปรากฏตามหนังสือฉบับที่อ้างถึงนั้น

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท ครั้งที่ 10/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงรูปแบบสัญญา ซึ่งรวมถึงรูปแบบของการเข้าทำธุรกรรมโครงการ ASAI Chinatown บริษัทจึงขอแจ้งรายละเอียดที่ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับโครงการ ASAI Chinatown พร้อมทั้งสารสนเทศรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมโครงการ ASAI Chinatown ที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม ตามรายละเอียด ที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

มณฑินี สุรกาญจน์กุล
(นางสาวมณฑินี สุรกาญจน์กุล)
เลขานุการบริษัท

ในการนี้ บริษัทจึงขอแจ้งสารสนเทศที่เกี่ยวข้องโครงการ ASAI Chinatownที่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากที่เคยได้แจ้งไว้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อสัญญาที่เปลี่ยนแปลงจากข้อสัญญาเดิม

	ข้อสัญญาเดิม	ข้อสัญญาใหม่
วันที่ลงนาม	: คาดว่าเป็นวันที่ 30 เมษายน 2562	23 เมษายน 2562
รูปแบบธุรกรรมและทรัพย์สินที่จดทะเบียน	: สิทธิเก็บกินในพื้นที่ชั้นที่ 4 – 8 ของอาคาร A ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนโรงแรมของโครงการ I'm Chinatown (ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 8,992.50 ตารางเมตร)	สิทธิการเช่าในพื้นที่ชั้นที่ 4 – 8 และพื้นที่อื่น ๆ ของอาคาร A ซึ่งเป็นพื้นที่ส่วน โรงแรมของ โครงการ I'm Chinatown (ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 9,395.10 ตารางเมตร)
ระยะเวลาการให้สิทธิเก็บกิน/การให้เช่า	: ระยะเวลาสิทธิเก็บกินรวม 32 ปี (รวมระยะเวลาของ 2 บันทึกรื้อถอนก่อสร้างสิทธิเก็บกิน)	ระยะเวลาการเช่ารวมทั้งสิ้น 32 (รวมระยะเวลาการเช่าและสิทธิในการต่ออายุการเช่า)
การส่งมอบทรัพย์สิน	: บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด จะส่งมอบความครอบครองทรัพย์สิน ซึ่งได้ก่อสร้าง ตกแต่ง และติดตั้งงานระบบตามที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาให้แก่บริษัท ภายในวันที่ 30 กันยายน 2562	บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด จะก่อสร้างโครงการ I'M CHINATOWN ให้แล้วเสร็จ และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า พื้นที่และทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งได้ก่อสร้าง ตกแต่ง และติดตั้งงานระบบตามที่บริษัทกำหนด ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2562
ผลของการเลิกบันทึกและสัญญา	: บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด ตกลงที่จะคืนเงินค่าตอบแทน ค่าบริการที่บริษัทได้จ่ายล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์จากการซื้อวัสดุอุปกรณ์ และสิ่งตกแต่งต่างๆ ให้แก่บริษัทในอัตราส่วนเท่ากับค่าตอบแทน ค่าบริการที่บริษัทได้ชำระไว้ล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์จากการซื้อวัสดุ อุปกรณ์ และสิ่งตกแต่งต่างๆ (คิดเป็นรายวัน) ของระยะเวลาการให้	ในกรณีที่เลิกสัญญาเนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญา <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่ายังไม่เริ่ม ผู้ให้เช่าคืนเงินทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ชำระให้ พร้อมดอกเบี้ย 7% ต่อปีของเงินจำนวนดังกล่าว นับจากวันที่ผู้เช่าได้จ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนถึงวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

	<p>สิทธิเก็บกินที่เหลือที่บริษัทไม่ได้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าเริ่มแล้ว ผู้ให้เช่าคืนเงินบางส่วนให้ผู้เช่าเป็นขั้นบันได (เวลาผ่านไปยาวนาน ผู้ให้เช่าคืนเงินยิ่งน้อยลง) <p>ในกรณีที่เลิกสัญญาเนื่องจาก<u>ผู้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่ายังไม่เริ่ม ผู้ให้เช่าคืนเงินทั้งหมดที่บริษัทได้ชำระให้ลบด้วย 25,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท ● ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าเริ่มแล้ว ผู้ให้เช่าคืนเงินให้ผู้เช่าตามเงื่อนไขดังนี้ <p>หากเลิกสัญญาในช่วงปีที่ 1-5 ผู้ให้เช่าคืนเงิน 50% ของที่ผู้เช่าได้ชำระให้</p> <p>หากเลิกสัญญาหลังปีที่ 5 ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนให้ผู้เช่า</p>
--	--	---

2. ข้อดีข้อเสียของเปลี่ยนแปลงจากข้อสัญญาเดิมต่อบริษัท

บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงการเช่าทำธุรกรรมจากการให้สิทธิเก็บกินเป็นการให้เช่าไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อบริษัท เนื่องจากมิได้กระทบสิทธิหรือผลประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการเข้าการลงทุนและดำเนินโครงการ ASAI Chinatown เนื่องจากธุรกรรมเช่าทรัพย์สินเป็นธุรกรรมปกติที่ทำกันโดยแพร่หลาย และสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่ายังได้รับการคุ้มครองโดยการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามกฎหมาย (ซึ่งบริษัท และ บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด จะนำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนต่อไป)

นอกจากนี้ ข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญายังคงเป็นไปตามเดิม หรือเปลี่ยนแปลงไปโดยไม่ก่อให้เกิดผลในทางลบต่อบริษัท และบริษัทยังสามารถนำสิทธิการเช่าออกแสวงหาประโยชน์ใด ๆ ให้เช่า เช่าช่วง หรือจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่กองทุนรวม หรือกองทุนใด ๆ ที่ออกหน่วยลงทุนแก่ประชาชน หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใด ตามระยะเวลาการเช่าทั้งหมดที่เหลืออยู่ โดยไม่ติดข้อจำกัดทางกฎหมายเหมือนในกรณีสิทธิเก็บกิน

3. ความเห็นของคณะกรรมการบริหารเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

โดยขนาดของรายการโครงการ ASAI Chinatown ไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น แต่เนื่องจากคณะกรรมการบริหารได้พิจารณาถึงแผนการดำเนินงานระยะยาว หรือ road map ของบริษัท คณะกรรมการบริหารจึงมีความเห็นว่า การนำโครงการนี้มาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติ จะทำให้ขนาดรายการสะสมลดลง เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกรรมตามโครงการอื่น ๆ ตามที่บริษัทวางแผนไว้ ประกอบกับการถึงกำหนดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ออดี ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริหารจึงเห็นควรให้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมโครงการ ASAI Chinatown ที่ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปแบบของธุรกรรม

ในส่วนของความเห็นในการเปลี่ยนแปลงการเข้าทำธุรกรรมจากการให้สิทธิเก็บกินเป็นการให้เข้า คณะกรรมการบริหารมีความเห็นว่า การเปลี่ยนแปลงการเข้าทำธุรกรรมจากการให้สิทธิเก็บกินเป็นการให้เข้ามิได้กระทบสิทธิและผลประโยชน์ของบริษัทที่ควรจะได้รับเมื่อเปรียบเทียบกับ การได้รับสิทธิเก็บกิน และมูลค่าการลงทุนในภาพรวมก็ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถนำสิทธิการเข้าออกแสวงหาประโยชน์ใด ๆ ให้เข้า เข้าช่วง หรือจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่กองทุน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามระยะเวลาการเข้าทั้งหมดที่เหลืออยู่ได้ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทสามารถเพิ่มช่องทางในการสร้างรายได้ได้อีกทางหนึ่ง



Dusit Thani

PUBLIC COMPANY LIMITED
REG. NO. 0107536000617

ที่ CSO EL 006/2019

วันที่ 24 เมษายน 2562

เรื่อง แจ้งรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

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

บริษัทขอแจ้งรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการปทุมวันและโครงการ ASAI Chinatown ตามรายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-มณฑินี สุรกาญจน์กุล-

(นางสาวมณฑินี สุรกาญจน์กุล)

เลขานุการบริษัท

สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท คูสิตธานี จำกัด (มหาชน) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

รายละเอียดเกี่ยวกับโครงการปทุมวันและโครงการ ASAI Chinatown

- (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) การจดทะเบียนการเช่าบนพื้นที่ชั้น 4 ถึงชั้น 8 ของอาคารแห่งหนึ่งซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 527 ถนนเจริญกรุง แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร รวมถึงพื้นที่อื่น ๆ บางส่วนของอาคารดังกล่าว โดยมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 9,395.10 ตารางเมตร (“พื้นที่โครงการ ASAI Chinatown”) เป็นระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 32 ปี และการซื้อทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ (FF&E)) ที่อยู่ในพื้นที่โครงการ ASAI Chinatown จากบริษัท ไอเอ็มไชน่าทาวน์ จำกัด เพื่อประกอบกิจการ โรงแรม กิจการร้านอาหาร และกิจการอื่น ๆ (ธุรกรรมดังกล่าวเรียกว่า “โครงการ ASAI Chinatown”)

หมายเหตุ: บริษัทได้แก้ไขเพิ่มเติมสารสนเทศจากที่ได้เคยประกาศเมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2562 โดยใช้ตัวอักษรสีฟ้า

การเข้าทำรายการในข้อ (ก) และ (ข) ข้างต้น เข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) โดยมีขนาดรายการรวมกันสูงสุดเท่ากับร้อยละ 15.03 ตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เมื่อคำนวณรวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นทั้งหมดในช่วงระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมาตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเมื่อรวมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมคูสิตธานี มัลดีฟส์ และการลงทุนในหน่วยเพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูสิตธานี ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติ

เสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 26/2562 ของบริษัทพิจารณาอนุมัติในเรื่องดังกล่าว จะทำให้ขนาดรายการรวมสูงสุด เท่ากับร้อยละ 40.15 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการในข้อ (ก) และ (ข) ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทแต่อย่างใด

คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการปทุมวัน และ **โครงการ ASAI Chinatown** ไปพร้อมกับธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และการลงทุนในหน่วยเพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) จัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยทันที 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 และ **โครงการ ASAI Chinatown** โดยบริษัทจะดำเนินการจัดส่งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ (บัญชี 2) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

ในการนี้ บริษัท จึงขอแจ้งสารสนเทศของการเข้าทำโครงการปทุมวัน และ **โครงการ ASAI Chinatown** โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ก) โครงการปทุมวัน

บริษัทจะเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์ และซื้อทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์จากบริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบกิจการ โรงแรม กิจการ

ห้องพักระยะยาว กิจการร้านอาหาร และกิจการอื่น ๆ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะจดทะเบียนการเช่าช่วง และเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 เมษายน 2562

(ข) โครงการ ASAI Chinatown

บริษัทจะจดทะเบียนการเช่าพื้นที่โครงการ ASAI Chinatown และซื้อทรัพย์สิน (เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ และ อุปกรณ์ (FF&E)) ที่อยู่ในพื้นที่โครงการ ASAI Chinatown จากบริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด เพื่อประกอบกิจการ โรงแรมและกิจการอื่น ๆ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะแล้วเสร็จภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2563

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าทำโครงการปทุมวันและโครงการ ASAI Chinatown ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่อนุมัติการเข้าทำโครงการดังกล่าว บริษัทจะสามารถยกเลิกการเข้าทำโครงการดังกล่าวโดยไม่ต้องชำระราคาหรือค่าปรับใด ๆ ให้แก่คู่สัญญา

5. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัท

(ก) โครงการปทุมวัน

ผู้ให้เช่าช่วง: บริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่าช่วง: บริษัท

ความสัมพันธ์กับบริษัท: ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท

(ข) โครงการ ASAI Chinatown

ผู้ให้เช่า: บริษัท ไอแอมไชน่าทาวน์ จำกัด

ผู้เช่า: บริษัท

ความสัมพันธ์กับบริษัท: ไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับบริษัท

6. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

(ก) โครงการปทุมวัน*

บริษัท จะเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์เป็นระยะเวลาประมาณ 19 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าช่วงถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2581 และซื้อทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์ จากบริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบกิจการ โรงแรม และกิจการอื่น ๆ โดยค่าตอบแทนที่บริษัทจะต้องชำระให้แก่บริษัท บ้านราชประสงค์ จำกัด (มหาชน) จะมีมูลค่า 740 ล้านบาท

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท บ้านราชประสงค์จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่าช่วง	บริษัท
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 4(ก)
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ประมาณ 19 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าช่วง จนถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2581
ค่าเช่าและค่าทรัพย์สินในพื้นที่เช่า	740 ล้านบาท โดยบริษัทจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง ในวันที่การจดทะเบียนการเช่าช่วงเสร็จสมบูรณ์
เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	บริษัทจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้เสร็จสมบูรณ์ <ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าของทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อนุญาตให้บริษัทมีสิทธิในการอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงผิคนัดชำระค่าเช่า (Step-in Right) 2. ผู้ให้เช่าช่วงได้วางหลักประกันหน้าที่อันเป็นที่พึงพอใจกับบริษัท
หน้าที่ที่สำคัญของผู้เช่าช่วง	หน้าที่ของผู้เช่าช่วงเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ซึ่งรวมถึงการที่ผู้เช่าช่วงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในเหตุผิคนัดผิคสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วงเกิดขึ้น 2. ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงได้ หากมีเหตุการณ์ใด

	ครบถ้วน) และค่าบริการพื้นที่และทรัพย์สินส่วนกลางตลอดระยะเวลาการเช่าอีกส่วนหนึ่ง
หน้าที่ที่สำคัญของผู้เช่า	หน้าที่ของบริษัทเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	สัญญาเช่าสิ้นสุดลงเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งขึ้นดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะเลิกสัญญาเช่า 2. สัญญาซื้อขายสิ่งตกแต่งและอุปกรณ์ หรือสัญญาบริการพื้นที่และทรัพย์สินส่วนกลาง (ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า) สิ้นสุดลง 3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า สัญญาซื้อขายสิ่งตกแต่งและอุปกรณ์ หรือสัญญาบริการพื้นที่และทรัพย์สินส่วนกลาง และไม่ทำการแก้ไขใน 30 (สามสิบ) วันนับจากได้รับคำบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น คู่สัญญาฝ่ายที่บอกกล่าวให้แก้ไขมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้โดยทันที เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น 4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจบอกเลิกสัญญานับนี้ได้โดยทันที หากโดยคำสั่งถึงที่สุดของศาล คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าชั่วคราว หรือเด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ยึด หรืออายัดทรัพย์สินของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หรือมีการยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการฟื้นฟูกิจการของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 5. ผู้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าแต่ฝ่ายเดียวได้โดยทันที โดยแจ้งผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

	<p>(1) ผู้เช่าไม่ได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ดำเนินการตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ภายในวันที่ 30 เมษายน 2562</p> <p>(2) ผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบเอกสารหลักฐานว่าได้ตกลงยกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหาร โรงแรมในพื้นที่โครงการ ASAI Chinatown ที่มีอยู่เดิม เป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยไม่มีข้อพิพาทและข้อเรียกร้องใด ๆ ต่อกัน หรือเงื่อนไขบังคับก่อนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขอความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน และธนาคารซึ่งเป็นผู้ให้กู้แก่ผู้ให้เช่า ไม่สำเร็จครบถ้วนภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2562</p> <p>(3) ผู้ให้เช่าไม่สามารถ (i) จัดทำประกันภัยในทรัพย์สินที่เช่า (ii) จัดหาและส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร เพื่อค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่า และ (iii) จัดหาและส่งมอบหนังสือค้ำประกันธนาคารเพื่อค้ำประกันการก่อสร้างให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2563</p> <p>(4) ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายทั้งหมดหรืออย่างน้อยที่สำคัญ (Total Loss)</p> <p>(5) กรณีที่สัญญาเช่าที่ดิน (ระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่า) สิ้นสุดหรือถูกยกเลิกก่อนกำหนด</p> <p>6. ในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้และผู้ให้เช่าไม่แก้ไขให้เสร็จสิ้นภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ผู้เช่ามีสิทธิที่จะเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยทันที</p> <p>(1) ผู้ให้เช่าไม่สามารถ (i) ส่งมอบหลักประกันในส่วนที่เป็นตราสารการลงทุน และหลักประกันทางธุรกิจ (ii) ปลดเปลื้องภาระติดพันใด ๆ ที่มีในทรัพย์สินที่เช่า และพื้นที่และทรัพย์สิน</p>
--	--

	<p>ส่วนกลาง และสิ่งตกแต่งและอุปกรณ์ที่ระบุในสัญญาซื้อขายสิ่งตกแต่งและอุปกรณ์ และ (iii) จดทะเบียนยกเลิกทรัพย์สินที่เช่า และพื้นที่และทรัพย์สินส่วนกลางจากการเป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2562</p> <p>(2) ผู้ให้เช่าไม่สามารถส่งมอบกรรมสิทธิ์ทั้งปวงในสิ่งตกแต่งและอุปกรณ์ตามสัญญาซื้อขายสิ่งตกแต่งและอุปกรณ์ ให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2562</p> <p>(3) ผู้ให้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ</p> <p>(4) ผู้ให้เช่าไม่สามารถก่อสร้างโครงการ I'M CHINATOWN ให้แล้วเสร็จ และ/หรือ ไม่ส่งมอบความครอบครองทรัพย์สินที่เช่า พื้นที่และทรัพย์สินส่วนกลาง ให้แก่ผู้เช่าครบถ้วน ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2562</p>
--	---

7. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

(ก) โครงการปทุมวัน*

บริษัทจะเช่าช่วงพื้นบางส่วนของอาคารบ้านราชประสงค์ ซึ่งตั้งอยู่ที่ เลขที่ 3 ซอย มหาเดเล็กหลวง 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) โครงการ ASAI Chinatown*

ผู้ให้เช่าและบริษัทจะจดทะเบียนการเช่าในพื้นที่ชั้น 4 ถึงชั้น 8 ของอาคาร 9 ชั้นและชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 527 ถนนเจริญกรุง แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร รวมถึงพื้นที่อื่น ๆ บางส่วนของอาคารดังกล่าว โดยมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 9,395.10 ตาราง

เมตร โดยบริษัทจะมีสิทธิการเช่าในพื้นที่โครงการ ASAI Chinatown เป็นระยะเวลาทั้งหมดประมาณ 32 ปี นอกจากนี้ บริษัทจะซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ ที่อยู่ในพื้นที่โครงการ ASAI Chinatown ด้วย เช่น เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งต่าง ๆ โดยบริษัทจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปประกอบกิจการโรงแรมและกิจการอื่นต่อไป

8. การคำนวณขนาดรายการ
(ก) โครงการปทุมวัน

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) [โครงการ ASAI Chinatown](#)

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	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่	N/A

9. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และมูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อ

(ก) [โครงการปทุมวัน](#)

เมื่อบริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการโครงการปทุมวัน บริษัทจะต้องชำระค่าเช่าช่วงพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์และทรัพย์สินเพื่อประกอบกิจการเป็นจำนวน 740 ล้านบาท เป็นค่าตอบแทนการเช่าช่วงและการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในพื้นที่ในอาคารบ้านราชประสงค์

(ข) [โครงการ ASAI Chinatown](#)

เมื่อบริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เข้าทำรายการโครงการ ASAI Chinatown บริษัทจะต้องชำระค่าตอบแทนการให้สิทธิเกี่ยวกับ ค่าตอบแทนการเช่า ค่าเช่ารายปี ค่าซื้อทรัพย์สินที่อยู่ในพื้นที่โครงการ ASAI Chinatown เป็นจำนวนไม่เกินกว่า 1,000 ล้านบาท เป็นค่าตอบแทนการให้สิทธิเกี่ยวกับ และ/หรือให้เช่า และการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

10. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

(ก) โครงการปทุมวัน

ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับโครงการปทุมวัน ในจำนวน 740 ล้านบาทนั้น เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งพิจารณาจากรายได้ในอนาคต ตามวิธีคิดลดกระแสเงินสด

นอกจากนี้ บริษัท ได้ว่าจ้างบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด (หรือ Jay Capital Advisory Limited) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากบริษัท เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคา และเงื่อนไขการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการลงทุนในสินทรัพย์ของบริษัท

(ข) โครงการ ASAI Chinatown

ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับโครงการ ASAI Chinatown ในจำนวนไม่เกินกว่า 1,000 ล้านบาทนั้น เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งพิจารณาจากรายได้ในอนาคต ตามวิธีคิดลดกระแสเงินสด

นอกจากนี้ บริษัท ได้ว่าจ้างบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด (หรือ Jay Capital Advisory Limited) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากบริษัท เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคา และเงื่อนไขการเข้าทำรายการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการลงทุนในสินทรัพย์ของบริษัท

11. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท

บริษัทเห็นว่าโครงการปทุมวันและโครงการ ASAI Chinatown จะเป็นประโยชน์กับบริษัทเนื่องจากบริษัทจะเข้าใช้พื้นที่อาคารไปเพื่อประกอบกิจการ โรงแรม กิจการห้องพักระยะยาว กิจการร้านอาหาร และกิจการอื่น ๆ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีรายได้อย่างสม่ำเสมอในระหว่างที่บริษัทกำลังดำเนินการพัฒนาและก่อสร้างโรงแรมคู่ดิตรานีแห่งใหม่ ซึ่งเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์ของบริษัท

12. แหล่งเงินทุนที่ใช้

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทจะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของบริษัท และ/หรือ จะจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม เช่น การจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าโครงการปทุมวันและโครงการ ASAI Chinatown เป็นรายการที่เหมาะสมและจะเป็นประโยชน์กับบริษัท เนื่องจากเป็นช่องทางในการสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถขยายธุรกิจที่จะสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว

14. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10

ไม่มีกรรมการท่านใดมีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในข้อ 10
