

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์
สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่

ผู้จะซื้อ	บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน))
ผู้จะขาย	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<ol style="list-style-type: none"> ที่ดินจำนวน 7 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 2503, 12432 - 12435, 20166 และ 20167 ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา พร้อมสวนควบในที่ดินดังกล่าว (“ที่ดินที่จะซื้อขาย”) สิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างลงบนที่ดินที่จะซื้อขาย พร้อมสวนควบ อุกรณ์ และสิ่งติดตั้งในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบความเย็น เป็นต้น) (“สิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขาย”) เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เป็นสังหาริมทรัพย์ (“สังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อขาย”)
ราคาซื้อขาย	ราคารวม 450,000,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้จะซื้อจะชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
เงื่อนไขบังคับก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	<p>ภายใต้การปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ และความถูกต้องตามคำรับรองและคำยืนยัน การซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะเกิดขึ้นได้ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ก็ต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ได้ถูกปฏิบัติครบถ้วนสมบูรณ์ทุกประการ</p> <ol style="list-style-type: none"> ผู้จะซื้อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จะซื้อ และต้องนำส่งหลักฐานการได้รับอนุมัติดังกล่าวให้แก่ผู้จะขาย ผู้จะขายได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และต้องนำส่งหลักฐานการได้รับอนุมัติดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะขายได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งอนุมัติการขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามข้อกำหนดและเงื่อนไข และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง เงื่อนไขบังคับก่อนอื่นใดที่ผู้จะซื้อและผู้จะขายจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ภายใน วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันขยายกำหนดระยะเวลาวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ออกไป 2. ในกรณีที่มิเหตุที่ไม่อาจทำการจดทะเบียนให้เสร็จสิ้นในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยมิได้เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง จะไม่ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขึ้นใหม่โดยเร็วเพื่อให้การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายเสร็จสิ้นภายใน 14 วันนับแต่วันที่เกิดเหตุอันไม่อาจทำการจดทะเบียนนั้นได้ โดยให้วันที่กำหนดขึ้นใหม่ดังกล่าวเป็นวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาฉบับนี้
ข้อตกลงที่สำคัญในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงว่า การซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้เป็นการซื้อขายทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงและยอมรับว่าผู้จะขายไม่ได้ให้คำรับรองหรือรับประกันใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย และไม่ว่าก่อนหรือภายหลังจากวันที่ของสัญญา เว้นแต่ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
ข้อตกลงกระทำการของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย	<ol style="list-style-type: none"> 1. นับแต่วันทำสัญญาจนถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม แล้วแต่ว่าวันใดจะเกิดขึ้นก่อน ผู้จะขายจะไม่เสนอขาย จำหน่าย หรือก่อภาระจำยอมสิทธิการเช่า สิทธิยืมหน่วง การรอนสิทธิ และ/หรือ ภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้นเหนือทรัพย์สินที่จะซื้อขาย รวมถึงจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ทรัพย์สินที่จะซื้อมานั้นเสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมในการใช้หรือทำให้มูลค่าของทรัพย์สินที่จะซื้อขายลดลง นอกจากความชำรุดบกพร่องจากการใช้งานตามปกติ 2. ผู้จะขายจะต้องดำเนินการให้มีการเลิกสัญญาตามสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี กับ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติมและที่มีการต่ออายุออกไป) โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 3. ผู้จะขายตกลงว่าในกรณีที่ผู้จะขายได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนใด ๆ จากบริษัทประกันภัยใด ๆ เพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หากผู้จะขายยังมีได้ดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะซื้อขายส่วนหนึ่งส่วนใดดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดี ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงินค่าสินไหม

	<p>ทดแทนดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือภายใน 3 วันนับจากวันที่ผู้จะขายได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าว แล้วแต่กรณี</p>
<p>ภาษี/ค่าธรรมเนียม/อากรแสตมป์</p>	<p>ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะในส่วนของผู้จะขาย และค่าอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว และคู่สัญญาตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง</p>
<p>การเลิกสัญญาและผลของการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. สัญญาจะสิ้นสุดลงโดยทันทีในกรณีดังต่อไปนี้ และให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอันเกี่ยวข้องกับการเลิกสัญญานับนี้ได้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1 เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญา 1.2 เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญา เนื่องจากผลการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายไม่เป็นที่พอใจแก่ผู้จะซื้อ โดยดุลยพินิจของผู้จะซื้อแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยในกรณีดังกล่าว ผู้จะซื้อต้องบอกเลิกสัญญานับนี้ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2566 1.3 เมื่อผู้จะซื้อหรือผู้จะขายได้แจ้งให้คู่สัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยแสดงรายละเอียดใดๆที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขการชำระ และ กำหนดวันใดๆที่สำคัญ ที่เกี่ยวข้องกับบันทึกกรรมการซื้อขายแล้ว คู่สัญญาไม่ตอบกลับภายใน 30 วัน 1.4 มีกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับ หรือประกาศหรือคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งอันถือเป็นสาระสำคัญในสัญญานับนี้ได้ โดยไม่ได้เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายนั้น ๆ 1.5 เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญานับนี้เป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเนื่องจากเงื่อนไขบังคับก่อนข้อหนึ่งข้อใดไม่สำเร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร 2. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้โดยให้มีผลสิ้นสุดลงทันที หากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับคำสั่งศาลให้พิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือชำระบัญชี หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกกองทรัสต์ ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง 3. คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้ได้หากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และหากการผิด

	<p>สัญญาดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่แก้ไขได้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญายังคงเพิกเฉยหรือมิได้เริ่มดำเนินการแก้ไขการกระทำที่เป็นการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาได้รับแจ้งถึงเหตุดังกล่าว หรือคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไขการกระทำที่เป็นการผิดสัญญาดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งถึงเหตุดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ จะถือว่าเป็นเหตุผิดสัญญาที่ไม่สามารถแก้ไขได้</p> <p>4. ไม่ว่าสัญญาฉบับนี้จะตกลงเป็นอย่างใดก็ตาม หากมีการผิดสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งข้างต้นภายหลังการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาไม่สามารถบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ แต่ไม่ตัดสิทธิของคู่สัญญาดังกล่าวตามข้อ 5</p> <p>5. คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญามีสิทธิฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกร้องค่าเสียหายอย่างใด ๆ ที่พึงเรียกได้ตามกฎหมายต่อคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา</p>
<p>การโอนสิทธิ</p>	<p>ผู้จะซื้ออาจโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ของตนภายใต้สัญญาฉบับนี้ ให้กับบุคคลที่ผู้จะซื้อกำหนดได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้จะขาย ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า คณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบุคคลผู้รับโอนดังกล่าว (ถ้าจำเป็นตามที่กฎหมายกำหนด) ได้มีมติอนุมัติให้บุคคลผู้รับโอนดังกล่าวเข้ารับโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ของผู้จะซื้อตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้แล้ว ในการนี้ผู้จะซื้อจะแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>กฎหมายที่ใช้บังคับ</p>	<p>กฎหมายของประเทศไทย</p>