

**สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ในส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่
ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด**

1. **วันที่ทำรายการ** : ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์
ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
และทรัสต์เห็นชอบ โดยภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) และเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญา
ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของ
โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่สำเร็จครบถ้วนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
คู่สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนโอนและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และ
ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์ในเวลา
เดียวกัน
2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์** : บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด (“SUB TCC”)
3. **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : กองทรัสต์จะจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของ
โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดิน พร้อม
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ใน
การประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ในราคา
เหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
(ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณโรงแรม)
4. **รายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป** : ที่ดิน จำนวน 7 แปลง ตามโฉนดเลขที่ 2503, 12432, 12433, 12434,
12435, 20166 และ 20167 เลขระวาง 4846 IV 0076-9 หน้าสำรวจ
391, 1170, 1171, 1172, 1173, 1773 และ 1774 เลขที่ดิน 2687,
2686, 2685, 2684, 2654, 2683 และ 2655 (ตามลำดับ) ตั้งอยู่ที่ตำบล
ช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมเนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2
งาน 65 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินประเภท

สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรม ดุสิต ดีทู เชียงใหม่ (“ทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่”)

5. **ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ในราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณโรงแรม) ซึ่งประกอบไปด้วย ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

ขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 5.70 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เท่ากับ 7,893,951,567.45 บาท (เจ็ดพันแปดร้อยเก้าสิบล้านห้าแสนห้าหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยหกสิบเจ็ดจุดสี่ห้าบาท))

6. **มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะจำหน่ายไป** : มูลค่าทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่กองทรัสต์จะจำหน่ายไป ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดิน พร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ มีในราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณโรงแรม)

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะจำหน่ายไปประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพร์ซอล จำกัด (“ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยมีราคาประเมินตามโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เท่ากับ 419,060,000 บาท (สี่ร้อยสิบเก้าล้านหกหมื่นบาทถ้วน) และราคาตลาด (วิธีคิดลดกระแสเงินสด) เท่ากับ 441,000,000 บาท (สี่ร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

7. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน** : มูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ ถูกกำหนดโดยเจรจาต่อรองระหว่างผู้เสนอซื้อและผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าเท่ากับ 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

8. **ประโยชน์ที่ได้รับจากการ** : การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่เป็นการดำเนินการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงในเชิงโครงสร้างการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรมภายหลังสถานการณ์โรคระบาดเริ่มคลี่คลาย
9. **การขออนุมัติทำรายการ** : การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งมีต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี บริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงเห็นว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ดังกล่าว และการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งสองรายการ ควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินด้วยพร้อมกัน แต่เนื่องจากขนาดรายการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ในครั้งนี้ มีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จึงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท** เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ : คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ในราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) จะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์เนื่องจากเหตุผลดังนี้
1. มูลค่าที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้งราคาดังกล่าวอยู่ในช่วงราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเป็นการรับรู้กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน (Capital Gain from Asset Appreciation) นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DTCPF”) เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่

มูลค่า 362,000,000 บาท (สามร้อยหกสิบสองล้านบาท) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ต่อมา DTCPF ได้แปลงสภาพเป็น กองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560) (หนึ่ง ในทางบัญชี กองทรัสต์ได้มีการรับรู้กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวผ่านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายปี ตลอดช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ดังนั้น กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน (Capital Gain from Asset Appreciation) จะแตกต่างจากกำไรที่บันทึกในทางบัญชี)

2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ จะช่วยลดความเสี่ยงในช่วงที่มีความไม่แน่นอนจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) (“โรคระบาด”) ที่ต้องปรับตัวภายหลังจากสถานการณ์โรคระบาดเริ่มคลี่คลาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณานำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไปใช้ในเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ นำกระแสเงินสดไปใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน และ/หรือ นำกระแสเงินสดไปใช้สำหรับเป็นแหล่งเงินทุนในการปรับปรุงทรัพย์สิน
3. คาดว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมที่บันทึกในงบแสดงฐานะทางการเงิน จะช่วยทำให้ราคาหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ใกล้เคียงกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV) มากขึ้น
4. การจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการดุสิตดีทู เชียงใหม่ สอดคล้องกับกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ต้องการลดการพึ่งพิงนักท่องเที่ยวกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งในสัดส่วนที่มากเกินไป และเพิ่มการกระจายการลงทุนไปยังทรัพย์สินที่มีกลุ่มลูกค้าที่มีความหลากหลายและมีกำลังซื้อในสภาพสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป (Diversification)

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

11. ความเห็นของกรรมการของ บริษัทฯ ที่แตกต่างจาก ความเห็นของคณะกรรมการ บริษัทฯ ตามข้อ 10. ไม่มี