

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไป

- 1.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DREIT” หรือ “กองทรัสต์”) และเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่สำเร็จครบถ้วน
- 1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำรายการครั้งนี้ มีดังต่อไปนี้
- ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์
- (1) บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด
 - (2) บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DMCO” หรือ “ผู้เช่าหลัก”) ซึ่งเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่) ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DTCPF”) กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ประกอบกับหนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2556 หนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ระหว่าง DTCPF กับ กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 8 ธันวาคม 2560 หนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่) ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม (ครั้งที่ 2) สัญญาเช่าโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ระหว่าง

กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 21 มิถุนายน 2564 (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่”) โดย DMCO มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ DTC โดย DTC ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ DMCO

- 1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : DMCO มีส่วนได้เสียโดยการเป็นคู่สัญญา (ในฐานะผู้เช่าหลัก) ตามสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ซึ่งกองทรัสต์และ DMCO จะตกลงเลิกสัญญาดังกล่าว เมื่อมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เพื่อให้สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
- 1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์และ DMCO จะตกลงเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เมื่อมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่
- 1.5. มูลค่าของรายการและเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า : รายการการเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่มีมูลค่า 167,940,000 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาท) โดยคำนวณจากมูลค่าของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นที่จะลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ที่อัตราเท่ากับ 18,660,000 บาท (สิบแปดล้านหกแสนหกหมื่นบาท) ต่อปี ตลอดระยะเวลาคงเหลือของสัญญา รวมถึงระยะเวลาที่ DMCO ตกลงให้คำมั่นว่าจะเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ต่อไปอีก (ระยะเวลาคงเหลือรวมประมาณ 9 ปี)
- 1.6. ขนาดของรายการ : การเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 5,784,435,898.96 บาท (ห้าพันเจ็ดร้อยแปดสิบสี่ล้านสี่แสนสามหมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบแปดจุดเก้าหกบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565)
- 1.7. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับ : เพื่อดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์สำหรับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และให้ทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ซึ่งกองทรัสต์

พิจารณาจำหน่ายให้แก่บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“AWC” หรือ “ผู้ทำข้อเสนอซื้อ”) ตามที่ได้รับข้อเสนอซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ในราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณ์โรงแรม) หรือ ที่กองทรัสต์พิจารณาจำหน่ายให้แก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากำหนด ในราคาที่ทำให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์รวมเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอซื้อที่กองทรัสต์ได้รับจาก AWC (กล่าวคือ ราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณ์โรงแรม) ไม่อยู่ภายใต้ภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่อีกต่อไป

1.8. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ที่ สร.26/2555”)

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ จะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

1.9. ความเห็นของ : คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์สำหรับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่กำหนดให้กองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้มีการเลิกสัญญาตามสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เพื่อให้เมื่อมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ให้แก่ AWC และ/หรือ ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากำหนดตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ทรัพย์สินดังกล่าวที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ AWC และ/หรือ ผู้ซื้อ

รายดังกล่าว จะปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือ การรอนสิทธิใด ๆ จึงต้องทำให้สัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่สิ้นสุดลง โดยที่กองทรัสต์และ DMCO ตกลงเลิกสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนในจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณ์โรงแรม) หรือในจำนวนที่ทำให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์รวมเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอซื้อที่กองทรัสต์ได้รับจาก AWC (กล่าวคือ ราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณ์โรงแรม) (แล้วแต่กรณี) ประกอบกับการพิจารณาค่าเช่าคงที่เริ่มต้นที่ยกเลิกสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่และค่าเช่าคงที่เริ่มต้นสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต และทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (“ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่”) มีความเหมาะสม (โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 2.9 ด้านล่างนี้)

1.10. ความเห็นของกรรมการ : ไม่มี
 อี สาระที่แตกต่างจาก
 ความเห็นของ
 คณะกรรมการบริษัท

1.11. รายการระหว่างกันที่ผ่าน : - การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DTCPF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DREIT”) และการโอนทรัพย์สินและภาระของ DTCPF เมื่อปี 2560
 - การเข้าลงทุนโดยทางอ้อมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เมื่อปี 2562 และนำทรัพย์สินดังกล่าวออกจัดจำหน่ายประโยชน์ โดยการให้เช่าและให้เช่าช่วงแก่ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DMM”) โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่ารวมประมาณ 2,360.67 ล้านบาท หรือเทียบเท่ากับประมาณ 76.92 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 30.69 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ

- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 โดยยกเลิกเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำรงส่วนของผู้ถือหุ้น และแก้ไขเพิ่มเติมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกัน
- การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในช่วงเดือนเมษายน 2565 และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ในช่วงเดือนมิถุนายน 2565 ซึ่งรวมถึงการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าและให้เช่าช่วงแก่ DMCO และการได้รับข้อตกลงกระทำการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จาก DTC ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีมูลค่ารวมประมาณ 37 ล้านบาท

1.12. ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
 การเงินของกองทรัสต์

2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์ได้จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และกองทรัสต์ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่

2.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำรายการครั้งนี้ มีดังต่อไปนี้
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) DTC เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด
- (2) DMCO มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือ DTC โดย DTC ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ DMCO ซึ่ง DMCO เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - สัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ประกอบกับหนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2556 หนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ระหว่าง DTCPF กับ กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 8 ธันวาคม 2560 หนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต) กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 และ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม (ครั้งที่ 2) สัญญาเช่าโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 21

มิถุนายน 2564 (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่า สำหรับโครงการ
โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต”)

- สัญญาเช่าช่วง (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ประกอบกับหนังสือเรื่อง การต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2556 หนังสือเรื่องการต่ออายุ สัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ระหว่าง DTCPF กับ กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ฉบับลง วันที่ 24 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 8 ธันวาคม 2560 หนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิต ธานี หัวหิน) ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม (ครั้งที่ 2) สัญญาเช่า โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 21 มิถุนายน 2564 (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าช่วง สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน”)

(รวมเรียก (1) – (2) ว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สิน”)

- 2.3. ลักษณะส่วนได้เสียของ : DMCO มีส่วนได้เสียโดยการเป็นคู่สัญญา (ในฐานะผู้เช่า/ผู้เช่าช่วง) ตาม บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ สัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าว เมื่อมีการ ผู้จัดการกองทรัสต์ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่
- 2.4. ลักษณะทั่วไปของ : แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยแก้ไขการคำนวณอัตราค่าเช่าคงที่ รายการ เริ่มต้นที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่ เหลืออยู่ ภายหลังจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และมีการเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ โดยจะไม่รวมค่าเช่าที่จะได้รับจากการที่กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการ โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ อีกต่อไป ทั้งนี้ มีรายละเอียดเป็นไปตามเอกสาร แแนบ 6

- 2.5. มูลค่าของรายการและ : รายการการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินมีมูลค่า 1,677,060,000 บาท
เกณฑ์ในการกำหนด (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านหกหมื่นบาท) โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่า
มูลค่า คงที่เริ่มต้นที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่
เหลืออยู่ซึ่งเท่ากับ 186,340,000 บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านสามแสนสี่
หมื่นบาท) ต่อปี ตลอดระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าทรัพย์สิน รวมถึง
ระยะเวลาที่ DMCO ตกลงให้ค้ำประกันว่าจะเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์
ต่อไปอีก (ระยะเวลาคงเหลือรวมประมาณ 9 ปี)
- 2.6. ขนาดของรายการ : การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเป็นการทำธุรกรรม
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีมูลค่าตั้งแต่
20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ
กองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 5,784,435,898.96 บาท (ห้าพันเจ็ดร้อยแปดสิบล
สี่ล้านสี่แสนสามหมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบบแปดจุดเก้าหกบาท) ณ วันที่ 30
มิถุนายน 2565)
- 2.7. ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะ : เนื่องจากปัจจุบันอัตราค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนใน
ได้รับ โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่
และโครงการโรงแรมดุสิต ธานี หัวหิน (“ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก”) เป็นค่าเช่าที่คำนวณรวมกันทั้งหมดของค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจาก
การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกแก่ DMCO ดังนั้น เพื่อให้
สอดคล้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่
และการเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ จึงต้องแก้ไข
เพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- 2.8. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน
เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
ตามประกาศ ที่ สร.26/2555
- ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะ
ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มี
การขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่

มีการขอมติ จะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

**2.9. ความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทของ
ผู้จัดการกองทรัสต์
เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ
รายการ**

คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า
ทรัพย์สินในส่วนของกราคำนวนค่าเช่าตามสัญญาดังกล่าวมีความเหมาะสม
เนื่องจากค่าเช่าคงที่เริ่มต้นที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน
ครั้งแรกที่เหลืออยู่ค่านวนจากสัดส่วนของมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์
ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ต่อมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

โครงการ	มูลค่าที่เข้า ลงทุน' (บาท)	คิดเป็น อัตราส่วน ร้อยละ	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น ภายหลังแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่าทรัพย์สิน (บาทต่อปี)	คิดเป็น อัตราส่วน ร้อยละ
โรงแรมดุสิต ทู เชียงใหม่	362,000,000	9.1	หักค่าเช่าคงที่จำนวน 18,660,000 บาทต่อปี ออกจากค่าเช่าคงที่ เริ่มต้นตามสัญญาเช่า ทรัพย์สินในปัจจุบัน (เนื่องจากกองทรัสต์จะมี การจำหน่ายไปซึ่ง โครงการโรงแรมดุสิตทู เชียงใหม่ กองทรัสต์และ DMCO ตกลงจะยกเลิก สัญญาเช่าฉบับนี้)	9.1
โรงแรมดุสิต ธานี ลากูน่า ภูเก็ต	2,715,000,000	90.9	186,340,000	90.9
โรงแรมดุสิต ธานี หัวหิน	900,000,000			
รวม	3,977,000,000	100.0	205,000,000	100.0

นอกจากนี้ หากพิจารณาจากค่าเฉลี่ยของกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่า
เสื่อมราคา (EBITDA) ของโรงแรมย้อนหลังระหว่างปี 2558 – 2562 (5 ปีก่อน
ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา

¹ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ต่อมากองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ได้แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม
2560

2019 (COVID-19) สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นที่กองทรัสต์จะได้รับจาก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ มากกว่าสัดส่วนค่าเฉลี่ยของ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของโรงแรมย้อนหลัง ระหว่างปี 2558 – 2562 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่

โครงการ	ค่าเฉลี่ยของ กำไรก่อน ดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อม ราคา (EBITDA) ของโรงแรม ย้อนหลังระหว่าง ปี 2558 – 2562 (ล้านบาทต่อปี)	คิดเป็น อัตราส่วน ร้อยละ	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น ภายหลังแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่าทรัพย์สิน (บาทต่อปี)	คิดเป็น อัตราส่วน ร้อยละ
โรงแรมดุสิตดี ทุ เชียงใหม่	33.20	14.6	หักค่าเช่าคงที่จำนวน 18,660,000 ออกจาก ค่าเช่า คงที่เริ่มต้นตามสัญญาเช่า ทรัพย์สินของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (เนื่องจากกองทรัสต์จะมีการ จำหน่ายไปซึ่งโครงการ โรงแรมดุสิตดี ทุ เชียงใหม่ กองทรัสต์และ DMCO ตกลงจะยกเลิกสัญญาเช่าฉบับ นี้)	9.1
โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	109.30	85.4	186,340,000	90.9
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	84.87			
รวม	227.37	100.0	205,000,000	100.0

ประกอบกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการดำเนินการ เพื่อให้สอดคล้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดี ทุ เชียงใหม่ และการเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดี ทุ เชียงใหม่ ซึ่ง การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนใน ราคาจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวม

ภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณโรงแรม) หรือในจำนวนที่ทำให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์รวมเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอซื้อที่กองทรัสต์ได้รับจาก AWC (กล่าวคือ ราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณโรงแรม) (แล้วแต่กรณี)

2.10. ความเห็นของกรรมการ : ไม่มี

อิสระที่แตกต่างจาก
ความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัท

2.11. รายการระหว่างกันที่ผ่าน
มา :

- การแปลงสภาพ DTCPF เป็น DREIT และการโอนทรัพย์สินและภาระของ DTCPF เมื่อปี 2560
- การลงทุนเข้าลงทุนโดยทางอ้อมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เมื่อปี 2562 และนำทรัพย์สินดังกล่าวออกจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าและให้เช่าช่วงแก่ DMM โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีมูลค่ารวมประมาณ 2,360.67 ล้านบาท หรือเทียบเท่ากับประมาณ 76.92 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ 30.69 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ
- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 โดยยกเลิกเงื่อนไขอันเนื่องเกี่ยวกับการดำรงส่วนของผู้ถือหุ้น และแก้ไขเพิ่มเติมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกัน
- การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในช่วงเดือนเมษายน 2565 และการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการส่วนขยายของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ในช่วงเดือนมิถุนายน 2565 ซึ่งรวมถึงการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกจัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าและให้เช่าช่วงแก่ DMCO และการได้รับข้อตกลงกระทำการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จาก DTC ทั้งนี้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีมูลค่ารวมประมาณ 37
ล้านบาท

2.12. ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
การเงินของกองทรัสต์

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ DREIT

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ DREIT ที่ผ่านการสอบทานจาก บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค เอเชีย สอบบัญชี จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีรายละเอียดสรุปดังนี้

รายการ (หน่วย : พันบาท)	
งบแสดงฐานะทางการเงิน	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565
สินทรัพย์	
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ – สุทธิ	7,647,646
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	157,509
ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น	29,991
สินทรัพย์อื่น – สุทธิ	58,806
รวมสินทรัพย์	7,893,952
เจ้าหนี้อื่น	26,301
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,295
หนี้สินตามสัญญาเช่า	340,107
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,737,454
รวมหนี้สิน	2,109,157
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	5,309,908
กำไร (ขาดทุน) สะสม	349,912
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์	80,615
สินทรัพย์สุทธิ	5,784,435
งบกำไรขาดทุน	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565
รายได้ค่าเช่า	234,161
รายได้อื่น	498
รวมรายได้	234,659
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,132
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,556
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,612

รายการ (หน่วย : พันบาท)	
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,253
ค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชีตัดจ่าย	6,039
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,530
ต้นทุนทางการเงิน	32,286
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	9,029
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	162,222
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดจากการลงทุน	(1,268)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(66,164)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	92,249
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	187,039
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	55,833
การเพิ่มขึ้นของผู้ถือหุ้นรายตัวในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นรายตัว	242,872
งบกระแสเงินสด	ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมการดำเนินงาน	228,624
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมการจัดหาเงิน	(172,850)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,544
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	57,318
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.1299
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) (บาท/หน่วย)	0.2629
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (%) (Interest bearing debt to total asset ratio)	22.01%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (%) (Total liabilities to net assets value ratio)	26.72%