

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT)

เอกสารแนบ

1. สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ในส่วน ของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ที่จะจำหน่ายไป
2. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีใน ส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ที่จะจำหน่ายไป ของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่
4. สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีใน ส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด
5. สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีใน ส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
6. รายละเอียดการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
7. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
8. สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
9. ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) และการมอบฉันทะ
10. แบบฟอร์มใบตอบรับเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM)
11. หนังสือมอบฉันทะ
12. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์
13. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ตามที่บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“บริษัท”หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์ DREIT” หรือ “กองทรัสต์”) ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติ (1) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด ในฐานะผู้ซื้อ (“SUB TCC”) (2) การเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง และ (3) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติในเรื่องดังกล่าว และการกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือแจ้งข่าวเลขที่ DREIT-1201/2564 เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การเลิกสัญญาและแก้ไขเพิ่มเติมเช่าทรัพย์สิน และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2564 ซึ่งต่อมาคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่ (1) – (3) ข้างต้น อันเป็นผลให้เป็นการยกเลิกวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) และยกเลิกการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 โดยเป็นการคำนึงถึงการรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ เนื่องจากขณะนั้นกองทรัสต์และ SUB TCC ยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ข้างต้น และยังไม่สามารถคาดการณ์กำหนดเวลาการพิจารณาและตกลงเกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขดังกล่าวให้แล้วเสร็จเป็นที่แน่นอนได้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือแจ้งข่าวเลขที่ DREIT-0104-2565 เรื่อง แจ้งการยกเลิกการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT) ครั้งที่ 1/2565 ลงวันที่ 24 มกราคม 2565

ทั้งนี้ จากสถานการณ์โรคระบาด Covid-19 (“โรคระบาด”) ซึ่งส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท โดยผลกระทบจากโรคระบาดได้เริ่มส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี 2563 อย่างไรก็ดี ตั้งแต่ศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ได้ประกาศยกเลิกการลงทะเบียนผ่านระบบ Thailand Pass และยกเลิกมาตรการให้นักท่องเที่ยวต่างชาติทำประกันสุขภาพเพื่อเดินทางเข้าประเทศไทย ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2565 เป็นต้นมา ทำให้โรงแรมในหลาย ๆ พื้นที่ในประเทศไทยเริ่มมีอัตราการเข้าพักปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่โรงแรมในบางพื้นที่ยังคงมีอัตราการเข้าพักที่ทรงตัว อันทำให้ค่าเช่าต่อห้องต่อคืน (เฉลี่ย) “Revpar” มีระดับการเปลี่ยนแปลงน้อยมากเมื่อเทียบกับตัวเลขก่อนเดือนที่มีการประกาศยกเลิกการลงทะเบียนผ่านระบบ Thailand Pass

จากเหตุผลข้างต้น รูปแบบการท่องเที่ยว สัดส่วน ประเภท และจำนวนนักท่องเที่ยว จึงมีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นอย่างมากภายหลังจากที่สถานการณ์โรคระบาดเริ่มคลี่คลาย ซึ่งสะท้อนได้จากตัวเลขนักท่องเที่ยวตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2565 เป็นต้นมา ทั้งนี้ เนื่องด้วยกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการสร้างประโยชน์ตอบแทนอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวภายใต้ระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม “ด้านการเงินและลงทุน ด้านตลาด และด้านพัฒนาทรัพย์สิน” ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จึงมีมติเห็นว่าควรพิจารณาการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของ

โครงการโรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่ เพื่อให้สอดคล้องวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการสร้างประโยชน์ตอบแทนอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวภายใต้ระดับความเสี่ยงที่เหมาะสมแก่กองทรัสต์อันเป็นประโยชน์สูงสุดภายใต้สถานการณ์ปัจจุบัน

ในการนี้ บริษัทได้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 เวลา 10:00 น. เพื่อพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญและเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในเรื่องที่ (1) – (3) ข้างต้นอีกครั้ง และได้พิจารณาความเหมาะสมของการทำรายการและรูปแบบการดำเนินการภายใต้หลักการที่เป็นประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ DREIT ในวันที่ 14 ธันวาคม 2565 เวลา 10.00 น. ด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จึงขอเชิญผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าประชุมตามวัน เวลาดังกล่าวด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

เนื่องจากวาระที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ในวาระที่ 1 หรือ วาระที่ 2 และ วาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่ตามเงื่อนไขตามเรื่องที่ 1 และเรื่องที่ 2 และเพื่อให้เป็นประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นควรให้กำหนดเงื่อนไขการลงมติสำหรับวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 3 เพื่อเสนอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา ดังนี้

หากวาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ บริษัทจะนำเสนอวาระที่ 3 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณา โดยจะไม่มีกรนำเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาอีก

หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ บริษัทจะนำเสนอวาระที่ 2 ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาเป็นลำดับถัดไป โดยหากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาและมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการตามวาระที่ 2 บริษัทจึงจะนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาต่อไป

อย่างไรก็ดี หากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่ ทั้งในกรณีตามวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 เพื่อให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 พิจารณาอีก

นอกจากนี้ เนื่องจากวาระที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ในวาระที่ 1 หรือ วาระที่ 2 และ วาระที่ 3 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน ดังนั้น จะมีการเข้าทำรายการต่อเมื่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการตามวาระที่ 1 หรือ วาระที่ 2 (วาระใดวาระหนึ่ง) และ วาระที่ 3 เท่านั้น โดยหากแม้วาระที่ 1 หรือวาระที่ 2 (แล้วแต่กรณี) ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 แต่วาระที่ 3 ไม่ได้

รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 นี้ ให้ถือว่าวาระที่ 1 หรือ วาระที่ 2 (แล้วแต่กรณี) ที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ไปก่อนหน้านั้นถูกยกเลิก

วาระที่ 1 พิจารณาและอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินในส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ตามที่ เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2564 และ 28 มิถุนายน 2565 บริษัทได้รับแจ้งเป็นหนังสือเสนอซื้อจากบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“AWC” หรือ “ผู้ทำข้อเสนอซื้อ”) เพื่อขอเสนอซื้อที่ดิน 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) ตั้งอยู่ที่ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รวมเนื้อที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมของโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ (“ทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่”) จากกองทรัสต์ DREIT ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหนึ่งในทรัพย์สินหลักซึ่งกองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่จะจำหน่ายไปปรากฏใน เอกสารแนบ 1 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ในการนี้ บริษัทได้เจรจาทันทีกับ AWC เพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขและข้อสัญญาที่สำคัญในร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ โดย AWC ในฐานะผู้ทำข้อเสนอซื้อ จะดำเนินการให้ SUB TCC เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่จากกองทรัสต์ DREIT โดยซื้อในราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณ์โรงแรม) (เพื่อประโยชน์ในการตีความ “ราคาเหมารวมสุทธิ” หมายถึง ราคาที่ผู้ทำข้อเสนอซื้อประสงค์จะชำระเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งเป็นทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ในจำนวนเงิน 450,000,000 บาท เท่านั้น โดยไม่ได้รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานเพื่อขายทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์ DREIT เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรม และกองทรัสต์ DREIT ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ผู้ขายต้องชำระตามกฎหมายเองทั้งสิ้น ดังนี้ กองทรัสต์ DREIT จึงมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ DREIT ด้วยตนเองทั้งในช่วงระหว่างดำเนินการขายและเมื่อการขายเสร็จสิ้น) อย่างไรก็ตาม SUB TCC และกองทรัสต์ DREIT จะรับผิดชอบชำระค่าธรรมเนียมจากการจดทะเบียนทั้งหมดที่เกี่ยวข้องฝ่ายละครึ่ง (“ข้อเสนอซื้อ”) โดยมีเงื่อนไขบังคับก่อนสำหรับการซื้อขายและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ตามที่กำหนดในร่างสัญญาจะซื้อขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ มีรายละเอียด

ตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว (“สัญญาจะซื้อขายขายกับ SUB TCC”)

ในการนี้ บริษัทได้พิจารณาข้อเสนอซื้อตามหนังสือที่ได้รับจาก AWC ประกอบกับร่างสัญญาจะซื้อขายกับ SUB TCC ตามที่ได้หารือและเจรจากับ AWC ดังกล่าวแล้ว บริษัทจึงเห็นสมควรให้เสนอต่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ของกองทรัสต์ DREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ให้แก่ SUB TCC ภายใต้เงื่อนไขสัญญาจะซื้อขายกับ SUB TCC ดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้แก่ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่กองทรัสต์จะจำหน่ายไป

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป เนื่องจากเป็นวิธีที่พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงความสามารถในการจัดหารายได้จากค่าบริการห้องพัก รายได้ค่าอาหาร รายได้จากพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สิน โดยคำนึงรายได้สุทธิที่กองทรัสต์จะได้รับตามโครงสร้างของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่นั้นได้ รวมถึงราคาประเมินตามวิธีคิดลดกระแสเงินสด เป็นอีกวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป เนื่องจากเป็นราคาที่คำนึงถึงกระแสเงินสดในอนาคตที่ทรัพย์สินจะจัดหาได้ เพื่อใช้คำนวณมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามหลักประเมินมูลค่าสากล

โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้ประเมิน	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด
วันที่ประเมิน	30 กันยายน 2565
วิธีประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน
ราคาประเมินตามวิธีคิดลดกระแสเงินสด	441,000,000 บาท (สี่ร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
ราคาประเมินตามโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์	419,060,000 ล้านบาท (สี่ร้อยสิบเก้าล้านหกหมื่นบาท)

รายละเอียดของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่ SUB TCC ถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าประมาณ 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อนำมาคำนวณขนาดของรายการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ที่ สร. 26/2555”) และสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว พบว่ามีขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 5.70 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เท่ากับ 7,893,951,567.45 บาท (เจ็ดพันแปดร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนห้าหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยหกสิบเจ็ดจุดสี่ห้าบาท)) ซึ่งมิต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการดังกล่าว

อย่างไรก็ดี บริษัทเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายละเอียดในวาระที่ 3 ที่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงเห็นว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ดังกล่าว และการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายละเอียดในวาระที่ 3 ทั้งสองรายการ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยพร้อมกัน แต่เนื่องจากขนาดรายการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ในครั้งนี้ มีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จึงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยสารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ให้แก่ บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 4 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

โดยการจำหน่ายไปของทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์ดังกล่าว ให้แก่ SUB TCC ในฐานะผู้ซื้อผู้นั้น จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ซื้อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ของผู้ซื้อ และต้องนำส่งหลักฐานการได้รับอนุมัติดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์
- (2) กองทรัสต์ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และต้องนำส่งหลักฐานการได้รับอนุมัติดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ
- (3) กองทรัสต์ได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอนุมัติการขายทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ตามข้อกำหนดและเงื่อนไข และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) เงื่อนไขบังคับก่อนอื่นใดที่ผู้ซื้อและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อนุมติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ รวมถึงการดำเนินการตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรูปแบบ รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน และราคาที่เหมาะสมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์ และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เมื่อกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดังกล่าว เป็นต้น และ

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ DREIT ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ DREIT และผู้ซื้อจะลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายกับ SUB TCC และจะดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด ต่อไป

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด ในราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณ์โรงแรม) รวมถึงการดำเนินการตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ อันจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์เนื่องจากเหตุผลดังนี้

1. มูลค่าที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ทำข้อเสนอซื้อและผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้งราคาดังกล่าวอยู่ในช่วงราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเป็นการรับรู้กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน (Capital Gain from Asset

Appreciation) นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“DTCPF”) เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่มีมูลค่า 362,000,000 บาท (สามร้อยหกสิบสองล้านบาท) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ต่อมา DTCPF ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560) (อนึ่ง ในทางบัญชีกองทรัสต์ได้มีการรับรู้กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวผ่านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายปีตลอดช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ดังนั้น กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน (Capital Gain from Asset Appreciation) จะแตกต่างจากกำไรที่บันทึกในทางบัญชี)

2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ จะช่วยลดความเสี่ยงในช่วงที่มีความไม่แน่นอนจากสถานการณ์โรคระบาด ที่ต้องปรับตัวภายหลังจากสถานการณ์โรคระบาดเริ่มคลี่คลาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไปใช้ในเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ นำกระแสเงินสดไปใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน และ/หรือ นำกระแสเงินสดไปใช้สำหรับเป็นแหล่งเงินทุนในการปรับปรุงทรัพย์สิน

3. คาดว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมที่บันทึกในงบแสดงฐานะทางการเงิน อาจจะช่วยทำให้ราคาหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ใกล้เคียงกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV) มากขึ้น

4. การจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการดุสิตดีทู เชียงใหม่ สอดคล้องกับกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ต้องการลดการพึ่งพิงนักท่องเที่ยวกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งในสัดส่วนที่มากเกินไป และเพิ่มการกระจายการลงทุนไปยังทรัพย์สินที่มีกลุ่มลูกค้าที่มีความหลากหลายและมีกำลังซื้อในสภาพสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป (Diversification)

บริษัทเห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ DREIT ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ DREIT ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการต่อไป

ความเห็นของทรัสต์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์ DREIT ให้แก่บริษัท ทรัพย์ ทีซีซี โฮเทล เชียงใหม่ จำกัด ในราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณ์โรงแรม) (เพื่อประโยชน์ในการตีความ “ราคาเหมารวมสุทธิ” หมายถึง ราคาที่ผู้ทำคำเสนอซื้อประสงค์จะชำระเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ซึ่งเป็นทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ในจำนวนเงิน 450,000,000 บาท เท่านั้น โดยไม่ได้รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานเพื่อขาย

ทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์ DREIT เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรม และกองทรัสต์ DREIT ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับการขายที่ผู้ขายต้องชำระตามกฎหมายเองทั้งสิ้น ดังนี้ กองทรัสต์ DREIT จึงมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ DREIT ด้วยตนเองทั้งในช่วงระหว่างดำเนินการขายและเมื่อการขายเสร็จสิ้น) ในครั้งนี้ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้อภิปรายดังกล่าวข้างต้นนั้น มีขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 5.70 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เท่ากับ 7,893,951,567.45 บาท) ซึ่งมิต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์จะขออนุมัติในวาระนี้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการพิจารณาลงมติในวาระนี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ DREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สำหรับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวในมูลค่าเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณโรงแรม) ซึ่งราคาดังกล่าวอยู่ในช่วงราคาประเมินของผู้ประเมิน อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอเน้นย้ำให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาในวาระนี้ด้วยการพิจารณาอย่างถี่ถ้วน เนื่องจากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าช่วงเวลาของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการกำหนดสมมติฐานของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดของทรัพย์สินดังกล่าวอาจอยู่ภายใต้สถานการณ์การระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อกลุ่มธุรกิจโรงแรม อาจเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจะต้องนำมาพิจารณาถึง ข้อดี ข้อเสีย ความคุ้มค่า ความเสี่ยง และโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ในระยะยาว ประกอบการพิจารณาลงมติในวาระนี้ด้วยเช่นเดียวกัน

การลงมติ

เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายละเอียดในวาระที่ 3 ที่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงเห็นว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ดังกล่าวและการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายละเอียดในวาระที่ 3 ทั้งสองรายการ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสด้วยพร้อมกัน แต่เนื่องจากขนาดรายการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ในครั้งนี้ มีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จึงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มิสามารถเสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสใดที่มีส่วนได้เสีย

วาระที่ 2 พิจารณาและอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้รับข้อเสนอการซื้อจากผู้สนใจซื้อใดเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ที่บริษัทเห็นว่าหากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ให้แก่ SUB TCC ตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 1 ข้างต้นไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ที่จะได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว ซึ่งเหมาะสมในสภาวะความผันผวนของธุรกิจโรงแรมในพื้นที่เชียงใหม่ที่ยังไม่คลี่คลาย และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวและสอดคล้องกับกลยุทธ์การจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ รวมทั้งลดภาระค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทจึงมีมติให้เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ DREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการเจรจาและเข้าทำข้อตกลงและเงื่อนไขของการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ กับผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรได้โดยไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อีก ภายใต้เงื่อนไขว่าบุคคลดังกล่าวต้องมีใบบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับราคาซื้อขายว่าข้อเสนอเกี่ยวกับซื้อขายราคาจากบุคคลดังกล่าวจะต้องทำให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์รวมเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอซื้อที่กองทรัสต์ได้รับจาก AWC ตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 1 ข้างต้น รวมถึงภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ต่าง ๆ ซึ่งเมื่อบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าใกล้เคียงกับเงื่อนไขตามร่างสัญญาจะซื้อจะขายกับ SUB TCC

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่กองทรัสต์จะจำหน่ายไปตามที่กล่าวไว้แล้วในวาระที่ 1 ข้างต้น

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากำหนดถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 ของราคา 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) เมื่อนำมาคำนวณขนาดของรายการตามประกาศที่ สร. 26/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับประมาณร้อยละ 5.92 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เท่ากับ 7,893,951,567.45 บาท (เจ็ดพันแปดร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนห้าหมื่นหนึ่งพันห้าร้อยหกสิบเจ็ดจุดสี่ห้าบาท)) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามเงื่อนไขที่ได้รับมอบอำนาจจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี บริษัทเห็นว่ากรเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายละเอียดในวาระที่ 3 ที่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงเห็นว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ดังกล่าวและการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่

จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายละเอียดในวาระที่ 3 ทั้งสองรายการ ควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยพร้อมกัน แต่เนื่องจากขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จึงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยสารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 5 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

โดยในการจำหน่ายไปของทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์วาระ 2 นี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้รับข้อเสนอใด ๆ จากผู้สนใจซื้อ ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเมื่อได้รับอนุมัติจากมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงต้องดำเนินการเพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่สำเร็จ โดยมีขั้นตอนดังนี้

- (1) แต่งตั้ง จัดหา บริษัทผู้เชี่ยวชาญเพื่อจัดทำรายการละเอียด ขั้นตอน เงื่อนไขการขายทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายละเอียดเงื่อนไขการเสนอขายทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ร่วมกับผู้เชี่ยวชาญพร้อมรายละเอียดต่างๆ เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้สนใจซื้อทราบ
- (3) พิจารณาและเงื่อนไขข้อเสนอซื้อจากผู้สนใจซื้อ (ถ้ามี)
- (4) ต่อรอง เจรจา รายละเอียดข้อเสนอซื้อเพื่อให้ได้ประโยชน์ที่ดีที่สุด (ถ้ามี)

นอกจากนี้ การจำหน่ายไปของทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์ดังกล่าว ให้แก่บุคคลตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากำหนดตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จะซื้อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ของผู้จะซื้อ และต้องนำส่งหลักฐานการได้รับอนุมัติดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์
- (2) กองทรัสต์ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และต้องนำส่งหลักฐานการได้รับอนุมัติดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อ
- (3) กองทรัสต์ได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอนุมัติการขายทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ตามข้อกำหนดและเงื่อนไข และการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) เงื่อนไขบังคับก่อนอื่นใดที่ผู้จะซื้อและกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร (ถ้ามี)

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์อนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ในส่วนของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู

เชียงใหม่ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดวิธีการ เงื่อนไข รูปแบบ รายละเอียดทรัพย์สิน วิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน และราคาที่เหมาะสมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ตลอดจนแต่งตั้งผู้ดำเนินการ ผู้เชี่ยวชาญ ในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สิน ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์ และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งหามทรัพย์ สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เมื่อกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ให้จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น และ

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ DREIT ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการจำหน่ายไปทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ตามขั้นตอนที่ได้กล่าวข้างต้นและตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต่อไป

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในมูลค่าเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 ของ ราคา 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์รวมเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอซื้อที่กองทรัสต์ได้รับจาก AWC ตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 1 ข้างต้น รวมถึงการดำเนินการตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ อันจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ที่ดีขึ้นกว่าวาระที่ 1 เนื่องจากเหตุผลดังนี้

1. มูลค่าที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ทำข้อเสนอซื้อและผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้งราคาดังกล่าวอยู่ในช่วงราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเป็นการรับรู้กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน (Capital Gain from Asset

Appreciation) นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“DTCPF”) เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่มีมูลค่า 362,000,000 บาท (สามร้อยหกสิบสองล้านบาท) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ต่อมา DTCPF ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560) (อนึ่ง ในทางบัญชีกองทรัสต์ได้มีการรับรู้กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวผ่านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายปีตลอดช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ดังนั้น กำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน (Capital Gain from Asset Appreciation) จะแตกต่างจากกำไรที่บันทึกในทางบัญชี)

2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ จะช่วยลดความเสี่ยงในช่วงที่มีความไม่แน่นอนจากสถานการณ์โรคระบาด ที่ต้องปรับตัวภายหลังจากสถานการณ์โรคระบาดเริ่มคลี่คลาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไปใช้ในเป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ นำกระแสเงินสดไปใช้ในการชำระหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน และ/หรือ นำกระแสเงินสดไปใช้สำหรับเป็นแหล่งเงินทุนในการปรับปรุงทรัพย์สิน

3. คาดว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมที่บันทึกในงบแสดงฐานะทางการเงิน อาจจะช่วยทำให้ราคาหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ใกล้เคียงกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV) มากขึ้น

4. การจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการดุสิตดีทู เชียงใหม่ สอดคล้องกับกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่ต้องการลดการพึ่งพิงนักท่องเที่ยวกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งในสัดส่วนที่มากเกินไป และเพิ่มการกระจายการลงทุนไปยังทรัพย์สินที่มีกลุ่มลูกค้าที่มีความหลากหลายและมีกำลังซื้อในสภาพสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป (Diversification)

บริษัทเห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ DREIT ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ DREIT ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการต่อไป

อย่างไรก็ดี ด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้รับข้อเสนอใด ๆ จากผู้สนใจซื้อที่เข้าเงื่อนไขในวาระนี้ ดังนั้น แม้ว่าจะมีการอนุมัติตามมตินี้ แต่ในท้ายที่สุดกองทรัสต์อาจไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการดุสิตดีทู เชียงใหม่ได้ เนื่องจากการเจรจา ต่อรอง ราคาซื้อขาย ตลอดจน การกำหนดรายละเอียดสัญญาจะซื้อจะขาย และอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง การซื้อขาย ซึ่งอาจทำให้ไม่มีผู้สนใจซื้อโครงการโรงแรมดุสิต ดีทู เชียงใหม่ ตามมติที่ได้รับอนุมัติในวาระนี้

ความเห็นของทรัสต์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ของกองทรัสต์ DREIT ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอเพื่อให้พิจารณาในมูลค่าที่เพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 ของราคา 450,000,000 บาท ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์รวมเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอซื้อที่กองทรัสต์ได้รับจาก AWC ดังกล่าวข้างต้นนั้น มีขนาดของรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 5.92 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เท่ากับ 7,893,951,567.45 บาท) ซึ่งมีต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการดังกล่าว อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์จะขออนุมัติในวาระนี้จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการพิจารณาลงมติในวาระนี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ DREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

สำหรับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากำหนดถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าที่เพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 ของราคา 450,000,000 บาท ซึ่งราคาดังกล่าวอยู่ในช่วงราคาประเมินของผู้ประเมิน อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ขอเน้นย้ำให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน พิจารณาลงมติในวาระนี้ด้วยการพิจารณาอย่างถี่ถ้วน เนื่องจากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าช่วงเวลาที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการกำหนดสมมติฐานของการประเมินมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดของทรัพย์สินดังกล่าวอาจอยู่ภายใต้สถานการณ์การระบาดของโรค COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อตรงกับกลุ่มธุรกิจโรงแรม อาจเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะต้องนำมาพิจารณาถึง ข้อดี ข้อเสีย ความคุ้มค่า ความเสี่ยง และโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากกองทรัสต์ในระยะยาว ประกอบการพิจารณาลงมติในวาระนี้ด้วยเช่นเดียวกัน

การลงมติ

เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายละเอียดในวาระที่ 3 ที่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่สำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงเห็นว่ากรจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ดังกล่าวและการเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จำหน่ายไปและการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายละเอียดในวาระที่ 3 ทั้งสองรายการ ต้องที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินด้วยพร้อมกัน แต่เนื่องจากขนาดรายการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ในครั้งนี้ มีมูลค่าไม่ถึงร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ จึงต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ทั้งนี้ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัพย์สินรายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

วาระที่ 3 พิจารณาและอนุมัติการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

ในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (“ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก”) เป็นค่าเช่าที่คำนวณรวมค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ทั้งหมดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกแก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DMCO” หรือ “ผู้เช่าหลัก”)

ดังนั้น หากมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวของกองทรัสต์ กองทรัสต์และ DMCO ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ จะต้องตกลงเลิกสัญญาเช่า (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”) เพื่อให้สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง บริษัทจึงเห็นสมควรให้เสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่

นอกจากนี้ เมื่อสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่สิ้นสุดลง การคำนวณอัตราค่าเช่าและ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน ที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกจะมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะไม่รวมคำนวณค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ อีกต่อไป กล่าวคือกองทรัสต์จะได้รับอัตราค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต และทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เท่านั้น ในการนี้จึงได้เสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในคราวนี้ด้วย เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- (1) สัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ประกอบกับหนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2556 หนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 สัญญา

โอนสิทธิและหน้าที่ 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) ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม (ครั้งที่ 2) สัญญาเช่าโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 21 มิถุนายน 2564 (รวมเรียกว่า “**สัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต**”) และ

- (2) สัญญาเช่าช่วง (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ประกอบกับหนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2556 หนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ระหว่าง DTCPF กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ระหว่าง DTCPF กับ กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 8 ธันวาคม 2560 หนังสือเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน) ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 และ สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม (ครั้งที่ 2) สัญญาเช่าช่วงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทรัสต์ กับ DMCO ฉบับลงวันที่ 21 มิถุนายน 2564 (รวมเรียกว่า “**สัญญาเช่าช่วง สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน**”)

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

โดยที่การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติสามารถสรุป

ได้ดังนี้

ที่	รายการ	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในปัจจุบัน	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นภายหลังแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน
1.	สัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตตึกหูเชียงใหม่	205,000,000 บาทต่อปี	หักค่าเช่าคงที่จำนวน 18,660,000 บาทต่อปี ออกจากค่าเช่าคงที่เริ่มต้นตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในปัจจุบัน (เนื่องจากกองทรัสต์จะมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินใน

ที่	รายการ	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกในปัจจุบัน	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นภายหลังแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน
			โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ กงทรีสต์และ DMCO ตกลงจะยกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้)
2.	สัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต		186,340,000 บาทต่อปี
3.	สัญญาเช่าช่วงสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน		

ทั้งนี้ มีรายละเอียดเป็นไปตามเอกสารแนบ 6 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

อนึ่ง เนื่องจากบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท รวมถึงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ในปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30.20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด นอกจากนี้ DTC ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ DMCO ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้เช่าหลักของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน โดย DTC ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ DMCO การเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวจึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (“หลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุด”) โดยมีมูลค่าขนาดรายการการยกเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เท่ากับ 167,940,000 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเจ็ดล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาท) และมีมูลค่าขนาดรายการการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินเท่ากับ 1,677,060,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยเจ็ดสิบล้านหกหมื่นบาท) คิดเป็นมูลค่ารายการรวมเท่ากับ 1,845,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบล้านห้าหมื่นบาท) หรือคิดเป็นร้อยละ 31.90 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ของกองทรัสต์เท่ากับ 5,784,435,898.96 บาท (ห้าพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนสามหมื่นห้าพันแปดร้อยเก้าสิบล้านแปดจุดเก้าบาท)) ดังนั้น การเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และการแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศที่ สร. 26/2555 โดยสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ปรากฏใน **เอกสารแนบ 8** และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอรัปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอวิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตาม**เอกสารแนบ 7** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว

ในการนี้ บริษัทจึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์อนุมัติการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินการสำเร็จ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียดการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ให้เลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น และ

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ DREIT ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ต่อไป

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป เนื่องจากเป็นการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์สำหรับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ที่กำหนดให้กองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้มีการเลิกสัญญาตามสัญญาเช่าสำหรับ โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เพื่อให้เมื่อมีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ให้แก่ AWC และ/หรือ ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณากำหนดตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ทรัพย์สินดังกล่าวที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ AWC และ/หรือ ผู้ซื้อรายดังกล่าว จะปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือ การรอนสิทธิใด ๆ จึงต้องทำให้สัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่สิ้นสุดลง โดยที่กองทรัสต์และ DMCO จะตกลงเลิกสัญญาดังกล่าว 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

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ เพราะมีความเหมาะสมเนื่องจากค่าเช่าคงที่เริ่มต้นที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่คำนวณจากสัดส่วนของมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ต่อมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก

โครงการ	มูลค่าที่เข้าลงทุน ¹ (บาท)	คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นภายหลังแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน (บาทต่อปี)	คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ
โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่	362,000,000	9.1	หัก ค่าเช่าคงที่จำนวน 18,660,000 บาทต่อปี ออกจากค่าเช่าคงที่เริ่มต้นตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน	9.1

¹ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2553 ต่อมากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ได้แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560

โครงการ	มูลค่าที่เข้า ลงทุน ¹ (บาท)	คิดเป็น อัตราส่วน ร้อยละ	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นภายหลัง แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ทรัพย์สิน (บาทต่อปี)	คิดเป็น อัตราส่วน ร้อยละ
			(เนื่องจากกองทรัสต์จะมีการ จำหน่ายไปซึ่งโครงการโรงแรม ดุสิตดีทู เชียงใหม่ กองทรัสต์ และ DMCO ตกลงจะยกเลิก สัญญาเช่าฉบับนี้)	
โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	2,715,000,000	90.9	186,340,000	90.9
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	900,000,000			
รวม	3,977,000,000	100.0	205,000,000	100.0

นอกจากนี้ หากพิจารณาจากค่าเฉลี่ยของกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของโรงแรมย้อนหลังระหว่างปี 2558 – 2562 (5 ปีก่อนได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โรคระบาด) สัดส่วนของค่าเช่าคงที่เริ่มต้นที่กองทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ มากกว่าสัดส่วนค่าเฉลี่ยของกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของโรงแรมย้อนหลังระหว่างปี 2558 – 2562 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่

โครงการ	ค่าเฉลี่ยของ กำไรก่อน ดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อม ราคา (EBITDA) ของโรงแรม ย้อนหลังระหว่าง ปี 2558 – 2562 (ล้านบาทต่อปี)	คิดเป็น อัตราส่วน ร้อยละ	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นภายหลังแก้ไข เพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน (บาทต่อปี)	คิดเป็น อัตราส่วน ร้อยละ
โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่	33.20	14.6	หักค่าเช่าคงที่จำนวน 18,660,000 ออกจาก ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นตาม สัญญาเช่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก	9.1

โครงการ	ค่าเฉลี่ยของกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ของโรงแรมย้อนหลังระหว่างปี 2558 – 2562 (ล้านบาทต่อปี)	คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ	ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นภายหลังแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน (บาทต่อปี)	คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ
			(เนื่องจากกองทรัสต์จะมีการจำหน่ายไปซึ่งโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ กองทรัสต์และ DMCO ตกลงจะยกเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้)	
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

ประกอบกับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และการเลิกสัญญาเช่าสำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ซึ่งการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนในราคาจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณ์โรงแรม) หรือในจำนวนที่ทำให้กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์รวมเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 3.8 เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสนอซื้อที่กองทรัสต์ได้รับจาก AWC (กล่าวคือ ราคาเหมารวมสุทธิจำนวน 450,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนอุปกรณ์โรงแรม) (แล้วแต่กรณี)

บริษัทเห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ DREIT ตามเหตุและผลที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัท และ/หรือ ทรัสต์ที่มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ DREIT ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทจะดำเนินการต่อไป

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่าการเลิกสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จำหน่ายไป และการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ DREIT และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) ดังกล่าวข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2565 ของกองทรัสต์ DREIT (Record Date) วันที่ 8 พฤศจิกายน 2565) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบ 13**

วาระที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และวิธีการตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้โดยพร้อมเพรียงกัน โดยบริษัทจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 10.00 น. ในวันที่ 14 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประสงค์จะเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะส่งแบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบ 10** ของหนังสือฉบับนี้ และสำเนาหลักฐานแสดงตัวตนที่ปรากฏตาม**เอกสารแนบ 9** โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม” เลขที่ 319 อาคาร จตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 หรือที่ Email: ir@dtcreit.com ภายในวันที่ 8 ธันวาคม 2565 หรือ แจ้งความประสงค์ที่จะเข้าร่วมประชุมผ่านทางเว็บไซต์หรือ QR Code ตามที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ 9** ได้ตั้งแต่วันที่ 7 ธันวาคม 2565 จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2565 เมื่อมีการเปิดการประชุม โดยเมื่อบริษัทได้ตรวจสอบรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2565 (Record Date) ของกองทรัสต์ DREIT ในวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 แล้ว บริษัทจะจัดส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password) สำหรับการเข้าใช้โปรแกรมการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) ให้แก่ผู้ถือ



หน่วยทรัสต์หรือผู้รับมอบฉันทะผ่านทางอีเมลที่ได้ส่งมาแจ้งบริษัท ซึ่งหากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สะดวกที่จะเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ดังกล่าว และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบ 11** และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย ซึ่งท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทแทนการเข้าร่วมประชุมได้ โดยข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัทที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้มีรายละเอียดปรากฏตาม**เอกสารแนบ 12** ของหนังสือฉบับนี้

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษารายละเอียดและข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน**เอกสารแนบ 9** ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัย หรือ คำถามเกี่ยวกับการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-EGM) หรือการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด โทร 02-200-9999 ต่อ 3681 – 3684 ในวันและเวลาทำการ

ขอแสดงความนับถือ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (DREIT)

โดย บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

(นายวรรณท์ อัสวกิตติเมธิน)

กรรมการผู้จัดการ