



Dusit Thani

PUBLIC COMPANY LIMITED
REG.NO. 0107536000617

ที่ CSO EL 002/2021

วันที่ 15 มีนาคม 2564

เรื่อง งดจ่ายเงินปันผล การกำหนดวันประชุมและวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 28/2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศบัญชี 1 เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 3/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญ ดังนี้

1. อนุมัติและเห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณางดจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2563

คณะกรรมการบริษัทเห็นควรนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณางดจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน สำหรับทุนสำรองตามกฎหมาย บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบตามจำนวนแล้ว

2. อนุมัติและเห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการแก้ไขรายละเอียดการออกและเสนอขายหุ้นกู้

สืบเนื่องจากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 25/2561 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้ทุกประเภทในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในมติที่ประชุมดังกล่าวได้มีการระบุรายละเอียดอายุของหุ้นกู้ไว้ไม่เกิน 7 ปี จึงไม่เอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหุ้นกู้บางประเภท คณะกรรมการบริษัทจึงขอเสนอแก้ไขอายุของหุ้นกู้ให้ครอบคลุมการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภทที่ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติไว้ก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นและเพื่อประโยชน์ของบริษัทในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในอนาคตซึ่งมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

- เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทในอนาคตตามแผนกลยุทธ์ระยะยาว
- เพื่อให้บริษัทมีทางเลือกในการระดมทุนที่มีต้นทุนทางการเงินต่ำโดยไม่ต้องพึ่งพาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพียงอย่างเดียว มีความคล่องตัวในการจัดหาเงินทุนตามความจำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่ตลาดทุนเอื้ออำนวย
- เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และ/หรือชำระหนี้บางส่วนของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการแก้ไขรายละเอียดการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินเดิมตามวัตถุประสงค์และเหตุผลดังกล่าว

3. อนุมัติและเห็นสมควรนำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (โครงการรูปแบบผสม หรือ Mixed-Use Project)

3.1 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (โครงการรูปแบบผสม หรือ Mixed-Use Project) บนที่ดินบริเวณห้วยมถนสันติและถนนพระราม 4 จากที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 24/2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน การพัฒนาและก่อสร้างโรงแรม อาคารที่พักอาศัย และ โครงสร้างอาคารศูนย์การค้า (“โครงการ HRR”) ผ่านบริษัท วิมานสุริยา จำกัด (“HRRJV”) โดยปรับมูลค่าโครงการจากจำนวน 19,300 ล้านบาทเป็น 26,300 ล้านบาท และ

(ข) การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาศูนย์การค้า (“โครงการ Retail”) ผ่านบริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“REJV”) โดยปรับมูลค่าโครงการจากจำนวน 8,900 ล้านบาทเป็น 9,800 ล้านบาท

3.2 คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียด แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการรูปแบบผสม

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้และได้จัดทำสารสนเทศบัญชี 1 เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญเข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

4. อนุมัติการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 28/2564 วาระการประชุม และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 28/2564

คณะกรรมการมีมติกำหนดให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 28/2564 ในวันที่ 29 เมษายน 2564 เวลา 14.00 น. ณ ห้องศรีนครินทร์ ฮอลล์ ชั้น 2 อาคาร 1 วิทยาลัยดุสิตธานี กรุงเทพฯ เลขที่ 1 ซอยแก่นทอง (ซอยศรีนครินทร์ 49) แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุม

สามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 28/2564 ในวันที่ 30 มีนาคม 2564 (Record Date) โดยมีระเบียบวาระที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และความเห็นกรรมการ ดังนี้

วาระที่ 1 รับทราบรายงานประจำปีและรายงานของคณะกรรมการเกี่ยวกับกิจการในรอบปี 2563

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการเห็นสมควรเสนอรายงานกิจการของบริษัทในรอบปี 2563 ซึ่งสรุปผลการดำเนินงานของบริษัทและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญซึ่งเกิดขึ้นในรอบปี 2563 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบ

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 พร้อมทั้งรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 พิจารณานุมัติงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบและลงนามรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานปี 2563

ความเห็นคณะกรรมการ : บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้ และเงินสำรองตามกฎหมาย (ถ้ามี) โดยไม่เกินกำไรสะสมที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินเฉพาะของบริษัท และไม่ผิดข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับการลงทุนและแผนการใช้จ่ายเงินของบริษัท โดยคณะกรรมการจะพิจารณาตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก

คณะกรรมการบริษัทเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติงบจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน สำหรับทุนสำรองตามกฎหมาย บริษัทได้จัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายครบตามจำนวนแล้ว

วาระที่ 4 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการบริษัทซึ่งไม่รวมกรรมการผู้มีส่วนได้เสียได้พิจารณาแล้ว มีมติเห็นชอบตามที่คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทน และบรรษัทภิบาลเสนอ ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการสรรหาที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ และจากการพิจารณาคูณสมบัติเป็นรายบุคคลซึ่งผ่านกระบวนการกลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหา พิจารณาคำตอบแทน และบรรษัทภิบาล อย่างรอบคอบระมัดระวัง จึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่ออกตามวาระจำนวน 4 ท่าน ได้แก่ ศาสตราจารย์พิเศษหิรัญ รัตศิริ ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร. คุณหญิงสุชาดา กีระนันท์ นายธีรพล โชติชนาภิบาล และนายชนินท์ โทณวนิก กลับเข้าดำรงเป็นกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง

วาระที่ 5 พิจารณากำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการปี 2564

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการเห็นชอบกับข้อเสนอของคณะกรรมการสรรหา พิจารณาค่าตอบแทน และบรรษัทภิบาลได้พิจารณาเรื่องค่าตอบแทนให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 พิจารณานุมัติค่าตอบแทนกรรมการปี 2564 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 9,000,000 บาท (เก้าล้านบาทถ้วน) ซึ่งเป็นค่าตอบแทนรายครั้งและรายเดือนของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อยและอื่นๆ ของปี 2564 โดยมอบหมายให้คณะกรรมการมีอำนาจปรับเปลี่ยนวงเงินรวมของค่าตอบแทนกรรมการในแต่ละคณะตามความเหมาะสม โดยให้อยู่ในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 9,000,000 บาท (เก้าล้านบาทถ้วน) ซึ่งเป็นวงเงินเท่ากับปีก่อน

วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนปี 2564

ความเห็นคณะกรรมการ : คณะกรรมการเห็นชอบตามข้อเสนอของคณะกรรมการตรวจสอบที่คัดเลือกผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 พิจารณานุมัติแต่งตั้งนางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4795 หรือ นางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 4098 หรือนางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 8420 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทที่มีอำนาจตรวจสอบ จัดทำ และลงนามในรายงานการสอบบัญชีของบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2564 จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 2,055,000 บาท (สองล้านห้าหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีของบริษัทปี 2564 เท่ากับปี 2563

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขรายละเอียดหุ้นกู้ของบริษัท

ความเห็นคณะกรรมการ : เห็นสมควรให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติการแก้ไขรายละเอียดการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินเดิมตามวัตถุประสงค์และเหตุผล โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รายละเอียด | ปัจจุบัน | ใหม่ |
|---------------|--|---|
| ประเภทหุ้นกู้ | หุ้นกู้ทุกประเภท รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ หุ้นกู้ไม่ระบุชื่อผู้ถือ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และหุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของสภาวะตลาดหรือปัจจัยอื่นๆ ในขณะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง | --คงเดิม-- |
| วงเงิน | จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่เสนอขายแต่ละครั้ง เมื่อคำนวณรวมกับหุ้นกู้ของบริษัท (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมด ณ | จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้ (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่เสนอขายแต่ละครั้ง เมื่อคำนวณรวมกับหุ้นกู้ของบริษัท (ตามมูลค่าที่ตราไว้) ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน |

| รายละเอียด | ปัจจุบัน | ใหม่ |
|--------------------|---|--|
| | <p>ขณะใดขณะหนึ่งต้องมีจำนวนรวมกันไม่เกิน 5,000 ล้านบาท (หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น) ทั้งนี้ วงเงินของหุ้นกู้ที่ไถ่ถอนแล้วหรือที่บริษัทได้ทำการซื้อคืน จะนำมานับเป็นวงเงินของหุ้นกู้ที่บริษัทสามารถทำการออกและเสนอขายได้ (Revolving Principal Basis)</p> <p>ในกรณีการออกหุ้นกู้เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิม (การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อชำระ และ/หรือทดแทนหุ้นกู้เดิม) จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้เดิมซึ่งจะถูกไถ่ถอนในวันเดียวกันกับวันที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิมนั้น จะไม่นับเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่ารวมของเงินต้นของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนในการคำนวณวงเงินของหุ้นกู้ที่บริษัทสามารถทำการออกและเสนอขายได้</p> | <p>ทั้งหมด ณ ขณะใดขณะหนึ่งต้องมีจำนวนรวมกันไม่เกิน 5,000 ล้านบาท (หรือจำนวนเทียบเท่าในสกุลเงินอื่น) ทั้งนี้ วงเงินของหุ้นกู้ที่ไถ่ถอนแล้ว และ/หรือที่บริษัทได้ทำการซื้อคืน และ/หรือชำระคืนแล้ว จะนำมานับเป็นวงเงินของหุ้นกู้ที่บริษัทสามารถทำการออกและเสนอขายได้ (Revolving Principal Basis)</p> <p>ในกรณีการออกหุ้นกู้เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิม (การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ไปชำระ และ/หรือทดแทนหุ้นกู้เดิม) จำนวนเงินต้นของหุ้นกู้เดิมซึ่งจะถูกไถ่ถอนในวันเดียวกันกับวันที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ใหม่เพื่อการ Refinancing หุ้นกู้เดิมนั้น จะไม่นับเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่ารวมของเงินต้นของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนในการคำนวณวงเงินของหุ้นกู้ที่บริษัทสามารถทำการออกและเสนอขายได้</p> |
| สกุลเงิน | เสนอขายในสกุลบาทหรือสกุลเงินอื่นในจำนวนที่เทียบเท่า โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนในขณะที่มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละคราว | --คงเดิม -- |
| อัตราดอกเบี้ย | ขึ้นอยู่กับสถานะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง | --คงเดิม -- |
| อายุหุ้นกู้ | ไม่เกิน 7 ปีนับแต่วันออกหุ้นกู้ | ขึ้นอยู่กับประเภทของหุ้นกู้และสถานะตลาดในขณะที่ยกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง หรือ ในกรณีที่เป็หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) ให้เป็นไปตามที่บริษัทจะได้กำหนดในรายละเอียดต่อไป |
| การไถ่ถอนก่อนกำหนด | บริษัทอาจมีหรือไม่มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้จะมีหรือไม่มีสิทธิเรียกร้องให้บริษัททำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง | --คงเดิม -- |

| รายละเอียด | ปัจจุบัน | ใหม่ |
|-------------|---|-------------|
| การเสนอขาย | บริษัทสามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งเดียวเต็มจำนวนวงเงิน หรือเป็นคราวๆ โดยทำการเสนอขายภายในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ให้แก่ ผู้ลงทุนทั่วไป และ/หรือผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ บุคคลและผู้ลงทุนใดๆ ภายใต้กฎที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับ ในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกุนั้นๆ | --คงเดิม -- |
| การมอบอำนาจ | มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท (รวมเรียกว่า “ผู้มีอำนาจ”) และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายโดยผู้มีอำนาจ และ/หรือ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท ให้มีอำนาจในการกำหนดข้อกำหนดและเงื่อนไข รวมถึงรายละเอียดต่างๆ อันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ เช่น การกำหนดชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ จำนวนหน่วยหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในแต่ละครั้ง ประเภทหุ้นกู้ หลักประกัน (ถ้ามี) ราคาเสนอขายต่อหน่วย อายุหุ้นกู้ วันครบกำหนดไถ่ถอน สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ อัตราดอกเบี้ย วิธีการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย วิธีการจัดสรร รายละเอียดการเสนอขาย เป็นต้น และการดำเนินการขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และ/หรือตลาดรองอื่น และการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ปรึกษากฎหมาย นายทะเบียนหุ้นกู้ ตัวแทนชำระเงิน ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หรือที่ปรึกษาอื่น หรือบุคคล | --คงเดิม -- |

| รายละเอียด | ปัจจุบัน | ใหม่ |
|------------|---|------|
| | <p>อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ และการเข้าทำ ตกลง แก้ไข รับรอง และลงนามใน เอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ และการติดต่อให้ข้อมูล เปิดเผย ลงนาม รับรอง ตกลง และดำเนินการยื่น ข้อมูล แบบคำขอ รายงาน หรือ เอกสารใด ๆ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมตลาดตรา สารหนี้ไทย ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือ หน่วยงานราชการอื่นใด และบุคคลใดๆ ที่ เกี่ยวข้องกับหุ้นกู้ อีกทั้งมีอำนาจในการดำเนินการ อื่นใดตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการออกและ เสนอขายหุ้นกู้ รวมถึงการแต่งตั้งบุคคลใด ๆ เป็น ผู้รับมอบอำนาจ ผู้รับมอบอำนาจช่วง ผู้แทน หรือ ตัวแทนของตนเพื่อกระทำการต่างๆ ข้างต้น</p> | |

วาระที่ 8 พิจารณออนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (โครงการรูปแบบผสม หรือ Mixed-Use Project)

ความเห็นคณะกรรมการ : การปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Project) เป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความ เหมาะสม และจะเป็นประโยชน์โดยสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้งบริษัท และ ผู้ถือหุ้นในระยะยาวได้ โดยใช้รายงานของที่ปรึกษาการเงิน และที่ปรึกษาด้านอื่นๆ ประกอบการ พิจารณา จึงเห็นควรที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและ เพิ่มงบประมาณโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use Project) บนที่ดินบริเวณหัว มุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 จากที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 24/2560 เมื่อ วันที่ 27 เมษายน 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. อนุมัติการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณโครงการรูปแบบผสมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ
 - (ก) การเข้าร่วมลงทุนในโครงการ HRR ผ่าน HRRJV โดยปรับมูลค่าโครงการจากจำนวน 19,300 ล้านบาทเป็น 26,300 ล้านบาท และ
 - (ข) การเข้าร่วมลงทุนในโครงการ Retail ผ่าน REJV โดยปรับมูลค่าโครงการจากจำนวน 8,900 ล้านบาทเป็น 9,800 ล้านบาท
2. อนุมัติการมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหารหรือประธาน เจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานกรรมการบริหาร หรือ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียด แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงรายละเอียดและเพิ่มงบประมาณ โครงการรูปแบบผสม

วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ต่างๆ ได้ ดังนั้น คณะกรรมการจึงมีมติอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร หรือประธานคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม เป็นผู้มีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมวัน เวลา สถานที่ประชุม รวมถึงวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 28/2564 ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

อนึ่ง การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นพิจารณามอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทเข้าร่วมประชุมแทน ตามหนังสือมอบฉันทะที่ท่านสามารถแจ้งความประสงค์ในการลงคะแนนเสียงในทุกวาระล่วงหน้าได้ โดยบริษัทจะจัดส่งแบบหนังสือมอบฉันทะพร้อมรายชื่อกรรมการอิสระที่จะเสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 28/2564 โดยบริษัทจะประเมินสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตลอดจนประกาศแนวทางการจัดประชุมจากภาครัฐและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อแจ้งแนวทางการจัดประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบไว้ในหนังสือเชิญประชุมที่จะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้น และบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.dusit-international.com) ต่อไป

บริษัทจะเปิดเผยรายละเอียดของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 28/2564 และเอกสารประกอบการประชุมให้ทราบล่วงหน้าก่อนการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.dusit-international.com) กรณีมีข้อสอบถาม กรุณาติดต่อฝ่ายสำนักงานเลขานุการบริษัทที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-200-9999 ต่อ 3638, 3633 และ 3607 หรืออีเมล mantanee.sr@dusit.com

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
-มัทนีย์ สุรกาญจน์กุล-
(นางสาวมัทนีย์ สุรกาญจน์กุล)
เลขานุการบริษัท

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ตามบัญชี 1 ของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 24/2560 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าร่วมลงทุนใน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-Use) ประกอบด้วย โรงแรม อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน (“โครงการรูปแบบผสม”) บนที่ดินบริเวณห้วยมถนนวนสีลมและถนนพระราม 4 (“การอนุมัติในปี 2560”) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย การได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน การพัฒนาและก่อสร้างโรงแรม อาคารที่พักอาศัย และ โครงสร้างอาคารศูนย์การค้า (“โครงการ HRR”) ผ่านบริษัท วิมานสุริยา จำกัด (“HRRJV”)

2. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการพัฒนาศูนย์การค้า (“โครงการ Retail”) ผ่านบริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“REJV”)

3. การเข้าร่วมลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน (“โครงการ Office”) ผ่านบริษัท พระราม 4 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“OJV”) ซึ่ง OJV เป็นผู้ให้เช่าช่วงที่ดินแก่ บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“Office Co”) ซึ่ง Office Co เป็นผู้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงาน

ในส่วนของโครงการ HRR และ โครงการ Retail นั้นบริษัทฯ และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ได้ร่วมดำเนินโครงการดังกล่าวเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการวางแผนปรับปรุงและปรับกลยุทธ์การดำเนินการในโครงการรูปแบบผสมให้สามารถเพิ่มสัดส่วนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับลักซ์ชัวร์และซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ รวมถึงการเพิ่มพื้นที่จำหน่ายรวม และการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาในโครงการ HRR และ โครงการ Retail ให้สามารถดำเนินการแข่งขันในตลาดในสถานการณ์ปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม (“การปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail”)

ในส่วนของโครงการ Office นั้น บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นร้อยละ 90 ใน OJV ให้แก่ CPN แล้วตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2560 และบริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดใน Office Co ให้แก่ CPN แล้วตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2562 ตามการอนุมัติในปี 2560 ส่งผลให้ OJV และ Office Co ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัทฯ ดังนี้ปัจจุบันบริษัทฯ จึงไม่ได้มีส่วนร่วมในการเป็นผู้ดำเนินโครงการ Office

ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail ตามรายละเอียดที่กล่าวในสารสนเทศนี้

การเข้าทำรายการการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail ดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงรายการที่ได้รับ การอนุมัติในปี 2560 อันเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูล และการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหากคำนวณขนาดรายการรวม รายการ 6 เดือนย้อนหลังเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการ สูงสุดเท่ากับ 33.82 แต่หากรวมกับขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 128.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 ตาม ประกาศรายการได้มาหรือ จำหน่ายไป โดยมีมูลค่าเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 100 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ปัจจุบันบริษัทได้ดำเนินพัฒนาและก่อสร้างโครงการรูปแบบผสมตามการอนุมัติในปี 2560 ไปแล้ว โดย ยุติการให้บริการโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ เดิมเมื่อวันที่ 5 มกราคม 2562 เพื่อดำเนินการรื้อถอนซึ่งแล้ว เสร็จภายในปี 2563 และเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัทฯมีแผนที่จะพัฒนาและก่อสร้าง โครงการรูปแบบผสมตามการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail ภายในปี 2564 หลังจากที่ได้รับมติ อนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2564 โดยบริษัทฯ คาดว่าจะเปิดดำเนินการ โรงแรมภายใต้โครงการ HRR ภายในปี 2566 และจะเปิดดำเนินการ โครงการ Retail และส่วนของที่พัก อาศัยภายใต้โครงการ HRR เป็นลำดับต่อไปหลังจากที่เปิดดำเนินการ โรงแรมแล้ว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

2.1 การเข้าทำสัญญาร่วมลงทุนในโครงการ HRR

คู่สัญญา : บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ: CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นร้อยละ 17.09 ในบริษัทฯ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ

2.2 การเข้าทำสัญญาร่วมลงทุนในโครงการ Retail

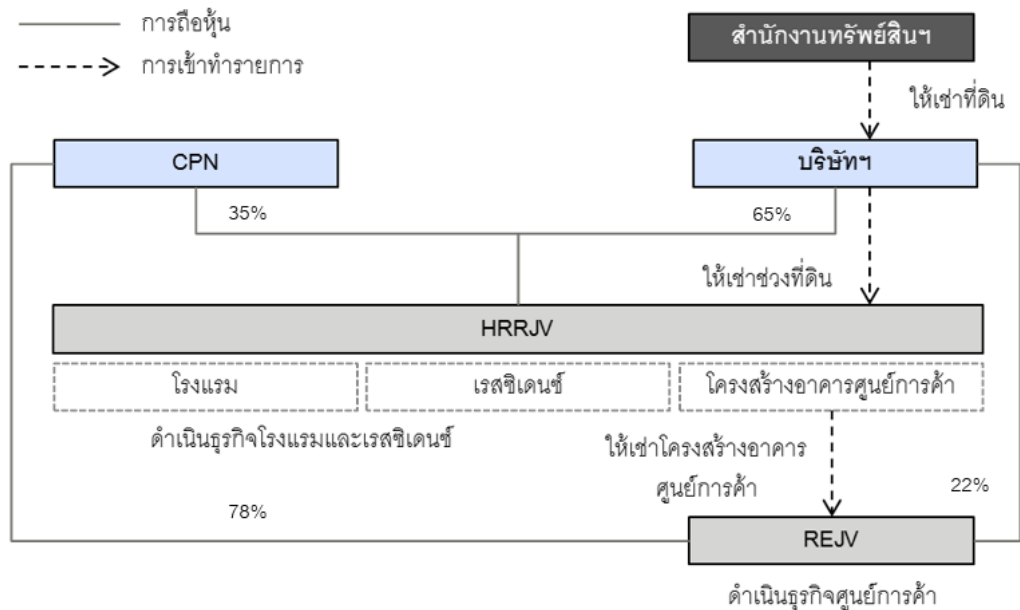
คู่สัญญา : บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ: CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดยถือหุ้นร้อยละ 17.09 ในบริษัทฯ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563

และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและการคำนวณขนาดรายการ

3.1 ภาพรวมโครงการ HRR และ โครงการ Retail



หมายเหตุ แผนการโครงการสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 15 มีนาคม 2564

CPN หมายถึง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

HRRJV หมายถึง บริษัท วิมานสุริยา จำกัด

REJV หมายถึง บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

3.2 การดำเนินการตามการอนุมัติในปี 2560

ตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติในปี 2560 บริษัทฯ และ CPN ได้ร่วมลงทุนพัฒนาโครงการรูปแบบผสม ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา บริเวณห้วยมถนสนีสลมและถนนพระราม 4 ตามการอนุมัติในปี 2560 โดยมีเหตุการณ์ที่สำคัญซึ่งบริษัทฯ และ/หรือ CPN ได้ร่วมดำเนินการไปสำหรับโครงการ HRR และโครงการ Retail แล้วดังนี้

3.2.1 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินบริเวณดังกล่าวกับสำนักงานทรัพย์สินแล้วในวันที่ 22 ธันวาคม 2559 เป็นระยะเวลาเช่าทั้งหมด 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า บริษัทฯ จะมีสิทธิต่อระยะเวลาเช่าต่อไปอีก 30 ปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม (ไม่รวมระยะเวลาก่อสร้าง 7 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560) รวมเป็นพื้นที่เช่าใหม่ทั้งหมดประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา ทั้งนี้สัญญาเช่าที่ดินใหม่จะแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ (1) ที่ดินสำหรับโครงการ HRR ประมาณ 21 ไร่ และ (2) ที่ดินสำหรับโครงการ Office ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน (“สัญญาเช่าที่ดิน”)

3.2.2 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ HRRJV แล้วในวันที่ 27 มิถุนายน 2560 เฉพาะในส่วนที่ดินสำหรับโครงการ HRR ประมาณ 21 ไร่

- 3.2.3 HRRJV ได้ทำสัญญาให้เช่าโครงสร้างอาคารศูนย์การค้าแก่ REJV แล้วในวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โดยมีระยะเวลาเช่าทั้งหมด 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 และสิ้นสุดวันที่ 1 กรกฎาคม 2597 และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า บริษัทฯ จะมีสิทธิต่อระยะเวลาเช่าต่อไปอีก 30 ปี
- 3.2.4 บริษัทฯ ได้ทยอยขายหุ้นใน HRRJV ให้แก่ CPN ในสัดส่วนร้อยละ 35 ของหุ้นใน HRRJV เสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 ทั้งนี้ยังคงเหลือหุ้นอีกจำนวนร้อยละ 5 ของหุ้นใน HRRJV ที่ บริษัทฯ คาดหมายว่าจะจำหน่ายให้แก่ CPN ภายในปี 2565 เพื่อให้สัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายระหว่างบริษัทฯ และ CPN เป็น 60:40 ใน HRRJV ตามการอนุมัติในปี 2560
- 3.2.5 บริษัทฯ ได้ทยอยขายหุ้นใน REJV ให้แก่ CPN ในสัดส่วนร้อยละ 83.5 ของหุ้นใน REJV เสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2564 ทั้งนี้ยังคงเหลือหุ้นอีกจำนวนร้อยละ 1.5 ของหุ้นใน HRRJV ที่ บริษัทฯ จะจำหน่ายให้แก่ CPN ภายในปี 2565 เพื่อให้สัดส่วนการถือหุ้นสุดท้ายระหว่างบริษัทฯ และ CPN เป็น 15:85 ใน REJV ตามการอนุมัติในปี 2560

3.3 การขอปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail

บริษัทฯ ได้พิจารณาเปลี่ยนแปลงรูปแบบและวงเงินการลงทุนในโครงการ เนื่องจากสถานะธุรกิจโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับเกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ เนื่องจาก การสรรหาผู้ออกแบบที่เหมาะสม การขออนุญาตก่อสร้าง การจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และปัญหาจากการขูดเจาะโครงสร้างใต้ดินของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ แต่เดิม

3.3.1 โครงการ HRR

- (ก) HRRJV จะดำเนินการปรับปรุงแบบการก่อสร้าง รวมถึงการเลือกใช้วัสดุที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ เพื่อให้สามารถเพิ่มสัดส่วนกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นลูกค้าระดับลักซ์ชัวร์และซูเปอร์ลักซ์ชัวร์
- (ข) ในส่วนของโครงการโรงแรมของโครงการ HRR นั้นจะมีการดำเนินการปรับปรุงดังนี้
- (1) พัฒนาโครงการในส่วนของโรงแรมในรูปแบบ Single Corridor ซึ่งช่วยให้ทุกห้องพักได้รับวิวสวนลุมพินีเหมือนกัน และโถงทางเดินมีความสวยงามมากขึ้น มีความเป็นส่วนตัวมากขึ้น จากความห่างของอาคารที่เพิ่มขึ้น ช่วยให้ภาพลักษณ์ของโครงการและแบรนด์ดุสิตในภาพรวมดีขึ้น
 - (2) เพิ่มพื้นที่โครงการโรงแรมจาก 42,000 ตารางเมตร เป็น 49,500 ตารางเมตร คิดเป็นการเพิ่มขึ้น 7,500 ตารางเมตร และ
 - (3) เพิ่มพื้นที่ห้องอาหารและห้องจัดเลี้ยง ซึ่งสามารถเพิ่มรายได้ให้กับ HRRJV
- (ค) ในส่วนของโครงการที่พักอาศัย นั้นจะมีการดำเนินการปรับปรุงดังนี้
- (1) ปรับปรุงแบบการก่อสร้าง รวมถึงการเลือกใช้วัสดุที่เกี่ยวข้องในการดำเนินโครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย high-end ซึ่งกำลังซื้อของ

กลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้รับผลกระทบจากภาวะถดถอยของเศรษฐกิจ และการระบาดของโรค COVID-19 น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มลูกค้าอื่นๆ

- (2) จำแนกโครงการออกเป็น 2 แปรนค์ ได้แก่ Dusit Parkside และ Dusit Residences เพื่อให้สามารถตอบโจทก์ความต้องการของลูกค้าได้ในหลายระดับมากยิ่งขึ้น
- (3) พัฒนาโครงการ Dusit Residences ให้เป็นรูปแบบ Single Corridor ทั้งหมด
- (4) เพิ่มพื้นที่ห้อง พื้นที่ต่อห้อง และพื้นที่ส่วนกลาง
- (ง) การดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาโครงการ HRR และ โครงการ Retail ให้สามารถดำเนินการแข่งขันในตลาดในสถานการณ์ปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม

3.3.2 โครงการ Retail

สืบเนื่องจากการปรับปรุงโครงการของ HRR ตามที่ได้กล่าวในข้อ 3.3.1 นั้นจะรวมถึงพื้นที่โครงสร้างอาคารศูนย์การค้าด้วยเพื่อเพิ่มพื้นที่โครงการ ซึ่งทำให้ HRRJV ได้รับรายได้จากการให้เช่าช่วงโครงสร้างศูนย์การค้าแก่ REJV สูงขึ้น และทำให้ REJV มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้เพิ่มขึ้น ดังนั้น โครงการ Retail จึงต้องมีการปรับค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามการปรับปรุงโครงสร้างอาคารศูนย์การค้าที่ดำเนินการโดย HRRJV ด้วย

3.3.3 มูลค่าโครงการที่เพิ่มเติม (เฉพาะที่บริษัทฯ ร่วมลงทุนผ่านบริษัทร่วมทุน)

| โครงการ | มูลค่าโครงการตามการอนุมัติในปี 2560 (ล้านบาท) | มูลค่าโครงการเพิ่มเติมสำหรับการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail (ล้านบาท) | มูลค่าโครงการรวม (ล้านบาท) | ส่วนที่บริษัทฯ รับผิดชอบตามสัดส่วนการถือหุ้น (ล้านบาท) |
|----------------|---|---|----------------------------|--|
| โครงการ HRR | 19,300 | 7,000 | 26,300 | 4,200 ¹ |
| โครงการ Retail | 8,900 | 900 | 9,800 | 135 |
| รวม | 28,200 | 7,900 | 36,100 | 7,135 |

¹ เนื่องจาก HRRJV เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทถือหุ้นเกินร้อยละ 50 ดังนั้นในการคำนวณขนาดรายการสำหรับโครงการ HRR บริษัทฯ จึงคิดสัดส่วนความรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 100 ของมูลค่าโครงการ (7,000 ล้านบาท สำหรับมูลค่าโครงการที่เพิ่มขึ้น)

3.4 การคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยเมื่ออ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 พบว่ารายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน หากคำนวณขนาดรายการรวมรายการ 6 เดือนย้อนหลังเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับ 33.82 แต่หากรวมกับขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 128.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 100 โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

3.4.1 โครงการ HRR

(ก) เฉพาะส่วนเพิ่ม

(1) เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)

ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการลงทุนในสินทรัพย์

(2) เปรียบเทียบกำไรสุทธิ

ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุน

(3) เปรียบเทียบมูลค่าสิ่งตอบแทน

ขนาดของรายการ = $\frac{\text{ค่าตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}}$

= $\frac{7,000,000,000 \times 100}{21,860,601,411}$

= 32.02%

(4) เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นทุน

ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้น

(ข) มูลค่ารวมทั้งโครงการ

(1) เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)

ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการลงทุนในสินทรัพย์

(2) เปรียบเทียบกำไรสุทธิ

ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุน

(3) เปรียบเทียบมูลค่าสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{ค่าตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{26,300,000,000 \times 100}{21,860,601,411} \\
 &= 120.30\%
 \end{aligned}$$

- (4) เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นทุน
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้น

3.4.2 โครงการ Retail

- (ก) เฉพาะส่วนเพิ่ม (และตามสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 15 ใน REJV)

- (1) เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการลงทุนในสินทรัพย์

- (2) เปรียบเทียบกำไรสุทธิ
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุน

- (3) เปรียบเทียบมูลค่าสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{ค่าตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{135,000,000 \times 100}{21,860,601,411} \\
 &= 0.61\%
 \end{aligned}$$

- (4) เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นทุน
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้น

- (ข) มูลค่ารวมทั้งโครงการ (และตามสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 15 ใน REJV (9,800 ล้าน x 15%))

- (1) เปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการลงทุนในสินทรัพย์

- (2) เปรียบเทียบกำไรสุทธิ
ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุน

(3) เปรียบเทียบมูลค่าสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned}\text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{ค่าตอบแทน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{1,470,000,000 \times 100}{21,860,601,411} \\ &= 6.72\%\end{aligned}$$

(4) เปรียบเทียบมูลค่าหุ้นทุน

ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้น

ทั้งนี้ ในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 1.19 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ดังนั้นเมื่อนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ขนาดรายการสูงสุดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จะเท่ากับร้อยละ 128.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 ตาม ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 100 แต่เนื่องจากรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวเข้าหลักเกณฑ์ยกเว้นตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ข้อ 24 ที่กำหนดว่าในกรณีที่รายการประเภทที่ 4 เข้าหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ทุกข้อ ตลาดหลักทรัพย์ฯ อาจไม่ถือว่าเป็นกรณีที่จะต้องยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ ได้แก่

1. ธุรกิจที่ได้มามีลักษณะของธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือเสริมกันและกันกับธุรกิจของบริษัทจดทะเบียน
2. บริษัทจดทะเบียนไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในธุรกิจหลักของบริษัท
3. กลุ่มบริษัทจดทะเบียนอันเป็นผลจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ
4. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในคณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนและในอำนาจการควบคุมบริษัทหรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทจดทะเบียน

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าข้อยกเว้นของประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามข้อ 24 ดังกล่าวข้างต้นทุกข้อ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้บริษัทฯ จะต้องส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระแก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีมติที่ประชุมคณะกรรมการให้นำเสนอการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ในวันที่ 29 เมษายน 2564 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

3.5 สรุปรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง

3.5.1 ข้อมูลโครงการรูปแบบผสม

| | | |
|-----------------|---|---|
| ที่ตั้งโครงการ | : | บริเวณหัวมุมถนนสีลมและถนนพระราม 4 |
| เนื้อที่โครงการ | : | ที่ดิน เนื้อที่รวม 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา |
| มูลค่าโครงการ | : | มูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการรวมเดิมไม่เกิน 36,700 ล้านบาทเปลี่ยนเป็น ไม่เกิน 46,000 ล้านบาท |
| รูปแบบโครงการ | : | โครงการรูปแบบผสม (Mixed-Use) ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 436,500 ตารางเมตร สำหรับใช้ประกอบกิจการ โรงแรม อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน รวมถึงพื้นที่จอดรถและพื้นที่ส่วนกลาง |

3.5.2 สรุปสัญญาเช่าที่ดิน

| | | |
|---------------------|---|--|
| วันที่ | : | 22 ธันวาคม 2559 |
| คู่สัญญา | : | (ก) สำนักงานทรัพย์สินฯ (ในฐานะผู้ให้เช่า) และ (ข) บริษัทฯ (ในฐานะผู้เช่า) |
| ทรัพย์สินที่เช่า | : | ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 2.72 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 1 ตำบลศาลาแดง มุมถนนสีลม แขวงสีลม กรุงเทพมหานคร |
| วัตถุประสงค์การเช่า | : | เพื่อพัฒนา ก่อสร้าง และดำเนินโครงการ (mixed-use complex) ประกอบด้วย โรงแรม 5 ดาว อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานเกรดพรีเมียม โดยให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญา จึงจะให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้เช่า |
| ระยะเวลาการเช่า | : | <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า บริษัทฯ จะมีสิทธิต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 30 ปี ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม บริษัทฯ จะมีระยะเวลาในการก่อสร้างอาคาร โครงการ (grace period) 7 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560 |
| ค่าเช่า | : | ค่าเช่าทั้งหมดเป็นจำนวน 7,334,121,600 บาท โดยจะแบ่งชำระดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 1,466,824,320 บาท กำหนดชำระภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2560 ส่วนที่เหลือ 5,867,297,280 บาท ชำระเป็นรายปีตลอดระยะเวลา 60 ปี โดยเริ่มชำระงวดแรกภายในวันที่ 5 กรกฎาคม 2567 |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| | | บริษัทฯ มีสิทธิชำระค่าเช่าที่เหลือทั้งหมดล่วงหน้าได้ โดยมีอัตราคิดลด (discount rate) ร้อยละ 6 ของจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระ |
| หลักประกัน | : | บริษัทฯ จะต้องวางหลักประกันกับบริษัทฯ เป็นหนังสือค้ำประกันจากธนาคารซึ่งมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่าเป็นระยะเวลา 2 ปี |
| เงื่อนไขที่สำคัญของการเช่า | : | บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินเดิม และสถิติในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเดิม และชำระค่าเช่าล่วงหน้า ก่อนที่สัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินฯ จะมีผลบังคับ |
| การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม | : | บริษัทฯ จะเป็นฝ่ายรับผิดชอบในการดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิม และชำระส่วนต่างของค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนกับมูลค่าซากของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่บริษัทฯ ขายได้ดังกล่าว |
| ค่าปรับ | : | หากบริษัทฯ ไม่ได้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบที่สำนักงานทรัพย์สินฯ ให้ความเห็นชอบแล้วภายใน 12 เดือน นับจากวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ เห็นชอบแบบก่อสร้าง หรือหากบริษัทฯ ละทิ้งการก่อสร้าง เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 6 เดือน หรือไม่เริ่มลงมือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการ หรือบริษัทฯ ก่อสร้างล่าช้าไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาการก่อสร้าง โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากสำนักงานทรัพย์สินฯ บริษัทฯ ยินยอมชำระค่าปรับให้สำนักงานทรัพย์สินฯ ในอัตราวันละ 1,000,000 บาท จนครบ 900,000,000 บาท |
| การเข้าสวมสิทธิในสัญญา | : | ถ้าผู้เช่าในโครงการใดโครงการหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาอันเป็นเหตุให้สัญญาเลิก ผู้เช่าในอีกโครงการหนึ่งซึ่งไม่ได้ผิดสัญญาเช่าแล้วแต่กรณีต้องเข้ามาชำระค่าเช่าแทน จนกว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่ หรือในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี |

3.5.3 สรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัทฯ และ HRRJV

| | | |
|---------------------|---|---|
| วันที่ | : | 27 มิถุนายน 2560 |
| คู่สัญญา | : | (ก) บริษัทฯ (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง) และ (ข) HRRJV (ในฐานะผู้เช่าช่วง) |
| ทรัพย์สินที่เช่า | : | ที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ ตั้งอยู่เลขที่ 1 ตำบลศาลาแดง มุมถนนสีลม แขวงสีลม กรุงเทพมหานคร |
| วัตถุประสงค์การเช่า | : | เพื่อพัฒนา และดำเนินโครงการรูปแบบผสม (Mixed-use) ประกอบด้วย โรงแรม 5 ดาว อาคารชุดพักอาศัยให้เช่า และศูนย์การค้า |
| ข้อตกลงอื่นๆ | : | เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินหลักกับสำนักงานทรัพย์สินฯ |

3.5.4 สรุปสัญญาร่วมทุน HRRJV ระหว่างบริษัทฯ และ CPN

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| วันที่ | : | 31 สิงหาคม 2559 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 27 มิถุนายน 2560) |
| คู่สัญญา | : | (ก) บริษัทฯ (ข) CPN และ (ค) HRRJV |
| สัดส่วนการถือหุ้น | : | บริษัทฯ : CPN คือ 60:40 |
| เงื่อนไขบังคับก่อน | : | 1. โครงการและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ 2. สำนักงานทรัพย์สินฯ และบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว 3. บริษัทฯ และ HRRJV ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงเรียบร้อยแล้ว |
| สิทธิในการซื้อหุ้นของ บริษัทฯ | : | ภายในระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่เริ่มลงทุนในโครงการ ² บริษัทฯ จะมีสิทธิซื้อหุ้นของ HRRJV เป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดจาก CPN ในราคาที่คู่สัญญาจะตกลงกัน |
| Deadlock ³ | : | ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ Deadlock บริษัทฯ จะมีสิทธิซื้อหุ้นของ HRRJV ทั้งหมดจาก CPN ในราคาที่คู่สัญญาจะตกลงกัน |
| การเลิกสัญญา / การออกจากโครงการ | : | <u>ในกรณีที่ CPN ผิดสัญญา</u> • บริษัทฯ จะมีสิทธิซื้อหุ้นของ HRRJV ทั้งหมดจาก CPN ในราคาที่คู่สัญญาจะตกลงกัน <u>ในกรณีที่ บริษัทฯ ผิดสัญญา</u> • CPN จะมีสิทธิขายหุ้นของ HRRJV ทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ ในราคาที่คู่สัญญาจะตกลงกัน |

3.5.5 สรุปสัญญาเช่าพื้นที่ค้าปลีก

| | | |
|-----------------|---|--|
| วันที่ | : | 30 มิถุนายน 2563 โดยจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมคาดว่าจะภายในปี 2565 |
| คู่สัญญา | : | (ก) HRRJV (ในฐานะผู้ให้เช่า) และ (ข) REJV (ในฐานะผู้เช่า) |
| ระยะเวลาการเช่า | : | • 30 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 |

² วันที่เริ่มลงทุนในโครงการได้กำหนดไว้เป็นวันที่ 28 มิถุนายน 2560

³ Deadlock หมายถึงเหตุการณ์ที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อสรุปกันได้

| | | |
|---------------------|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า REJV มีสิทธิต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 30 ปี |
| ทรัพย์สินที่เช่า | : | <p>อาคาร และรวมถึงส่วนวิศวกรรมไฟฟ้าและประปา (Mechanical Electrical & Plumbing) ที่จอดรถ และสาธารณูปโภคส่วนกลาง ของอาคารพื้นที่ค้าปลีก (โดยมีพื้นที่ตัวอาคารทั้งหมด (total gross floor area) ประมาณ 63,304 ตารางเมตร) ตั้งอยู่เลขที่ 1 ตำบลศาลาแดง มุมถนนสีลม แขวงสีลม กรุงเทพมหานคร</p> <p>ทั้งนี้บริษัทจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ค้าปลีกให้มีพื้นที่ตัวอาคารทั้งหมด (total gross floor area) ไม่เกิน 73,300 ตารางเมตร (โดยไม่รวมขนาดพื้นที่ที่จอดรถ)</p> |
| วัตถุประสงค์การเช่า | : | เพื่อพัฒนาและประกอบกิจการศูนย์การค้า |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | : | <p>ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดเป็นจำนวน 5,416,180,000 บาท</p> <p>ทั้งนี้บริษัทจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยเปลี่ยนค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดเป็นจำนวน 6,500,000,000 บาท อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่</p> |

3.5.6 สรุปสัญญาร่วมทุน REJV ระหว่างบริษัทฯ และ CPN

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| วันที่ | : | 31 สิงหาคม 2559 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 27 มิถุนายน 2560) |
| คู่สัญญา | : | <p>(ก) บริษัทฯ</p> <p>(ข) CPN และ</p> <p>(ค) REJV</p> |
| สัดส่วนการถือหุ้น | : | บริษัทฯ : CPN คือ 15:85 |
| เงื่อนไขบังคับก่อน | : | เช่นเดียวกันกับเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของ HRRJV |
| Deadlock | : | <ul style="list-style-type: none"> ก่อนวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ <ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเรียกให้ CPN ขายหุ้นทั้งหมดใน REJV ให้แก่บริษัทฯ ได้ในราคาที่ตกลงกัน ภายหลังวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ <ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเรียกให้ CPN ซื้อหุ้นทั้งหมดของตนใน REJV ได้ในราคาที่ตกลงกัน CPN มีสิทธิที่จะเรียกให้บริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดใน REJV ให้แก่ CPN ได้ในราคาที่ตกลงกัน |
| การเลิกสัญญา / การออกจากโครงการ | : | <p>กรณีที่ CPN ผิดสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ก่อนวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเรียกให้ CPN ขายหุ้นทั้งหมดใน REJV ให้แก่ บริษัทฯ ได้ในราคาที่ตกลงกัน |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • ภายหลังจากวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ มีสิทธิที่จะเรียกให้ CPN ชื้อหุ้นทั้งหมดของตนใน REJV ได้ในราคาที่ตั้งกลงกัน <p><u>กรณีที่ บริษัทฯ ผิดสัญญา</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ก่อนวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ CPN มีสิทธิที่จะเรียกให้บริษัทฯ ชื้อหุ้นทั้งหมดของตนใน REJV ได้ในราคาที่ตั้งกลงกัน • ภายหลังจากวันที่โครงการเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ CPN มีสิทธิที่จะเรียกให้บริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดใน REJV ให้แก่ CPN ได้ในราคาที่ตั้งกลงกัน |
|--|--|

4. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน

4.1 โครงการ HRR

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการลงทุนในโครงการ HRR เฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 มีมูลค่าไม่เกิน 7,000 ล้านบาท แต่หากรวมกับมูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการ HRR ที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 26,300 ล้านบาท โดยมูลค่าเงินลงทุนในส่วนผู้ถือหุ้นของ HRRJV ในส่วนของบริษัทฯ รวมไม่เกิน 4,200 ล้านบาท ทั้งนี้ ในเบื้องต้นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการมาจากเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดจากการดำเนินงานของ HRRJV จากการขายอาคารที่พักอาศัย และให้เช่าโครงสร้างอาคารศูนย์การค้า

4.2 โครงการ Retail

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการลงทุนในโครงการ Retail เฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 มีมูลค่าไม่เกิน 900 ล้านบาท แต่หากรวมกับมูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการ Retail ที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 9,800 ล้านบาท โดยมูลค่าเงินลงทุนในส่วนผู้ถือหุ้นของ REJV ในส่วนของบริษัทฯ รวมไม่เกิน 135 ล้านบาท ทั้งนี้ ในเบื้องต้นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาและก่อสร้างโครงการมาจากเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น และ/หรือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินสดจากการดำเนินงานของ REJV

5. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

5.1 โครงการ HRR

⁴ เนื่องจาก HRRJV เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่บริษัทถือหุ้นเกินร้อยละ 50 ดังนั้นในการคำนวณขนาดรายการสำหรับโครงการ HRR บริษัทฯ จึงได้คิดสัดส่วนความรับผิดชอบในอัตราร้อยละ 100 ของมูลค่าโครงการ (7,000 ล้านบาท สำหรับมูลค่าโครงการที่เพิ่มขึ้น)

โครงการ HRR มีมูลค่าเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 มีมูลค่าไม่เกิน 7,000 ล้านบาท แต่หากรวมกับมีมูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการ HRR ที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 26,300 ล้านบาท

5.2 โครงการ Retail

โครงการ Retail มีมูลค่าเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 มีมูลค่าไม่เกิน 135 ล้านบาท แต่หากรวมกับมีมูลค่าผลตอบแทนจากการใช้ที่ดิน และมูลค่าก่อสร้างโครงการ HRR ที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,470 ล้านบาท (ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 15 ใน REJV)

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนเกิดจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินที่เกิดจากการเจรจาตกลงกัน และมูลค่าพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่เกิดจากการประมาณการมูลค่าโครงการซึ่งอ้างอิงมูลค่าต้นทุนก่อสร้างโครงการจากที่ปรึกษาด้านการออกแบบ โครงการของบริษัทฯ

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

7.1 การเพิ่มวงเงินการพัฒนาโครงการเป็นการดึงศักยภาพของที่ตั้งโครงการออกมาได้สูงสุด

7.2 การปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันต่อสถานะตลาด สามารถแข่งขันได้ในตลาดลูกค้าระดับลักซ์ชัวร์และซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ เนื่องจากตลาดที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวร์ยังคงเป็นที่ต้องการอย่างมาก

7.3 การลงทุนในโครงการ HRR เป็นการต่อยอดธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน และเป็นการเสริมสร้างแบรนด์ “ดุสิตธานี” ให้มีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้น

7.4 เพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย high-end ซึ่งกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าดังกล่าวได้รับผลกระทบจากภาวะถดถอยของเศรษฐกิจ และการระบาดของโรค COVID-19 น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มลูกค้าอื่นๆ

7.5 เพื่อเพิ่มรายได้จากการเพิ่มราคาขายห้องพักในโครงการที่พักอาศัย

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้

แหล่งเงินทุนหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และ/หรือ เงินทุนของ HRRJV และ REJV

9. เจื่อนใจในการเข้าทำรายการ

การทำรายการดังกล่าวโดยอ้างอิงอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหากคำนวณขนาดรายการเฉพาะส่วนที่เพิ่มเติมจากขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 33.82 แต่หากรวมกับขนาดรายการที่ได้รับการอนุมัติในปี 2560 จะมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 128.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 ตาม ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าเท่ากับหรือสูงกว่าร้อยละ 100

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงาน และเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติการเข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และดำเนินการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ เพื่อให้ความเห็นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์นี้

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2564 ซึ่งกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมด้วย ได้พิจารณาข้อมูลต่างๆ แล้วมีความเห็นว่าการปรับปรุงโครงการ HRR และ Retail เป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม และจะเป็นประโยชน์โดยสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้งบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงเห็นชอบที่จะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติให้เข้าลงทุนในครั้งนี้

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2564 พิจารณาแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

บริษัทจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นแก่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยก่อนส่งให้ผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 5 วันทำการ