

ส่วนที่ 1

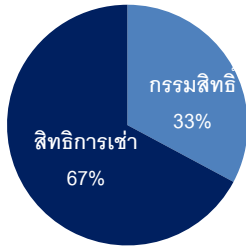
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition
ชื่อย่อหลักทรัสต์	DREITBB
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

มูลค่าการเสนอขาย	910.00 ล้านบาท	จำนวนหน่วยที่เสนอขาย	91.00 ล้านหน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	10.00 บาทต่อหน่วย	Par	10.00 บาทต่อหน่วย
ช่วงเวลาเสนอขาย	วันที่ 22 ถึง 29 ตุลาคม 2567		
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ		
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	[•]		
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน), บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนิตี้ จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ ไอร่า จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		
ลักษณะการจัดจำหน่าย	การจัดจำหน่ายแบบไม่รับประกันการจัดจำหน่าย (Best Effort)		
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนักของทรัพย์สินหลัก (WALE)	ก่อนระดมทุน: ไม่มี หลังระดมทุน: 25 ปี		

100% ลงทุนทางตรง	สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังระดมทุน) 	มูลค่าการระดมทุน
0% ลงทุนทางอ้อม ผ่านการถือหุ้น		ระดมทุน ไม่เกิน 910.00 ล้านบาท
33% กองทรัสต์		กู้ยืม ไม่เกิน 300.00 ล้านบาท
67% สิทธิการเช่า		วัตถุประสงค์การใช้เงิน
		ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกิน 1,210.00 ล้านบาท
		ชำระเงินกู้ยืม - ล้านบาท
		ปรับปรุงทรัพย์สิน - ล้านบาท
		โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการระดมทุน
		สินทรัพย์รวม ไม่เกิน 1,210.00 ล้านบาท
		หนี้สินรวม ไม่เกิน 300.00 ล้านบาท
		ส่วนทุน ไม่เกิน 910.00 ล้านบาท
		กำไร / ขาดทุนสะสม - ล้านบาท
		สัดส่วนการกู้ยืม ไม่เกิน 24.79% ของสินทรัพย์รวม
		Credit Rating -

<p>อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปี</th> <th>WALE (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2567</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>2568</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>2569</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนให้เช่าและเช่าช่วงแก่ ASHQ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ DUSIT เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร และโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซนาทาวน์ โดยกองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงแรกคือ 3 ปี และค้ำประกันจากผู้เช่าหลักในการเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนต่อไปอีก 3 ปี และ 1 ปี ตามลำดับ และภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงแรก กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าหลักต่ออายุระยะเวลาเช่าออกไปอีก 6 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราวจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว สำหรับโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร หรือจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระยะยาว (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุออกไปตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระยะยาวดังกล่าว) สำหรับโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซนาทาวน์ โดยกองทรัสต์และผู้เช่าหลักตกลงจะมาเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการเช่าที่ต่ออายุออกไปดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์</p>	ปี	WALE (%)	2567	0.0%	2568	0.0%	2569	100.0%	<p>รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้</p> <p>- ไม่มี -</p>
ปี	WALE (%)								
2567	0.0%								
2568	0.0%								
2569	100.0%								
<p>ประเภทของทรัพย์สินหลัก (ภายหลังการระดมทุน)</p> <p>โรงแรม 100%</p>	<p>โครงสร้างรายได้ (ภายหลังการระดมทุน)</p> <p>ประเทศไทย 100%</p>								

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้	มูลค่าลงทุน	ผู้ประเมิน ^{1/}	มูลค่าประเมินวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	มูลค่าประเมินวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)		มูลค่าลงทุนเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินต่ำสุดโดยวิธีคิดจากรายได้
				วิธีต้นทุนทดแทนใหม่	วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (หักค่าเสื่อม)	
โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร	ไม่เกิน 343.00 ล้านบาท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ("Knight Frank")	478.00 ล้านบาท	242.00 ล้านบาท	239.00 ล้านบาท	-28.24%
		บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด ("CPM")	465.80 ล้านบาท	245.90 ล้านบาท	241.38 ล้านบาท	-26.36%



QR Code Knight Frank



QR Code CPM

QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม

หมายเหตุ

^{1/} ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ Knight Frank ฉบับลงวันที่ 12 มกราคม 2567 และ CPM ฉบับลงวันที่ 25 มกราคม 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567)

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้	มูลค่าลงทุน	ผู้ประเมิน ^{1/}	มูลค่าประเมินวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	มูลค่าประเมินวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)		มูลค่าลงทุนเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินต่ำสุดโดยวิธีคิดจากรายได้
				วิธีต้นทุนทดแทนใหม่	วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (หักค่าเสื่อม)	
โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซนาทาวน์	ไม่เกิน 867.00 ล้านบาท	Knight Frank	1,032.00 ล้านบาท	382.84 ล้านบาท	340.98 ล้านบาท	-15.99%
		CPM	1,048.03 ล้านบาท	362.57 ล้านบาท	321.34 ล้านบาท	-17.27%



QR Code Knight Frank



QR Code CPM

(QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม)

หมายเหตุ

^{1/} ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ Knight Frank ฉบับลงวันที่ 12 มกราคม 2567 และ CPM ฉบับลงวันที่ 25 มกราคม 2567 (ราคา ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567)

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

1.2 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี และจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามส่วนที่ 2 หัวข้อ 8.2 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ และข้อจำกัด

1.3 ประเมินการผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึง 30 เมษายน 2568

ประมาณการอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คำนวณตามสมมติฐานมูลค่าเข้าลงทุน¹ ของกองทรัสต์และสมมติฐานที่สำคัญ แสดงได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท
รายได้	
รายได้ค่าเช่า	86.88
รวมรายได้	86.88
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1.99
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2.66
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.92
ค่าธรรมเนียมแรกเข้า	-
ค่าธรรมเนียมรายปี	1.70
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.55
ต้นทุนทางการเงิน	13.58
รวมค่าใช้จ่าย¹	21.40
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	65.48
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้	

หมายเหตุ

¹ งบกำไรขาดทุนรวมกรณีการเข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่า 1,210.00 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึง 30 เมษายน 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยบริษัท เอสพี ออดิท จำกัด

เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน

	หน่วย : ล้านบาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	65.48
บวก: ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่าย	0.51
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน	65.99

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลงทุน

สมมติฐานอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100.00 ¹
ประมาณการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมมติฐาน (ล้านบาท)	65.48
เงินลงทุน	-
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย) ²	91.00
ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7196
อัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (ร้อยละ)	7.196

หมายเหตุ

¹ สมมติฐานอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละ 100 ของกำไรจากการลงทุนสุทธิ

² จำนวนหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขที่สมมติขึ้นเพื่อใช้ในการคำนวณเป็นตัวอย่างเท่านั้น โดยมีสมมติฐานการออกและ ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 10.00 บาทต่อหน่วย

ประมาณการอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 7.196¹ คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Internal rate of Return: IRR) เมื่อเจ้าของเดิมซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ ณ สิ้นปีที่ 7 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.08²

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Internal rate of Return: IRR) ในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาขายทรัพย์สิน โดยตั้งสมมติฐานสิ้นสุดปีที่ 7 ว่ากองทรัสต์จะสามารถขายทรัพย์สินได้ในราคา 1,497.80 ล้านบาท หรือ 1,526.03 ล้านบาท ตามมูลค่าประเมินโดยวิธีการคิดจากรายได้ต่ำสุดและสูงสุดของผู้ประเมินทั้งสองรายในตอนจัดตั้งกองทรัสต์ และสูงกว่าราคาที่กำหนดในเงื่อนไขการซื้อคืนจากเจ้าของเดิม ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วยทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 10.38 และร้อยละ 10.67 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.8 วิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานของกองทรัสต์

¹ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาปรับเปลี่ยนการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามความเหมาะสมซึ่งจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 อย่างไรก็ตาม ประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 7

² ทั้งนี้ ประมาณการผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Internal rate of Return: IRR) เมื่อเจ้าของเดิมซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ ณ สิ้นปีที่ 7 อาจมีการเปลี่ยนแปลงแต่จะไม่น้อยกว่าร้อยละ 7

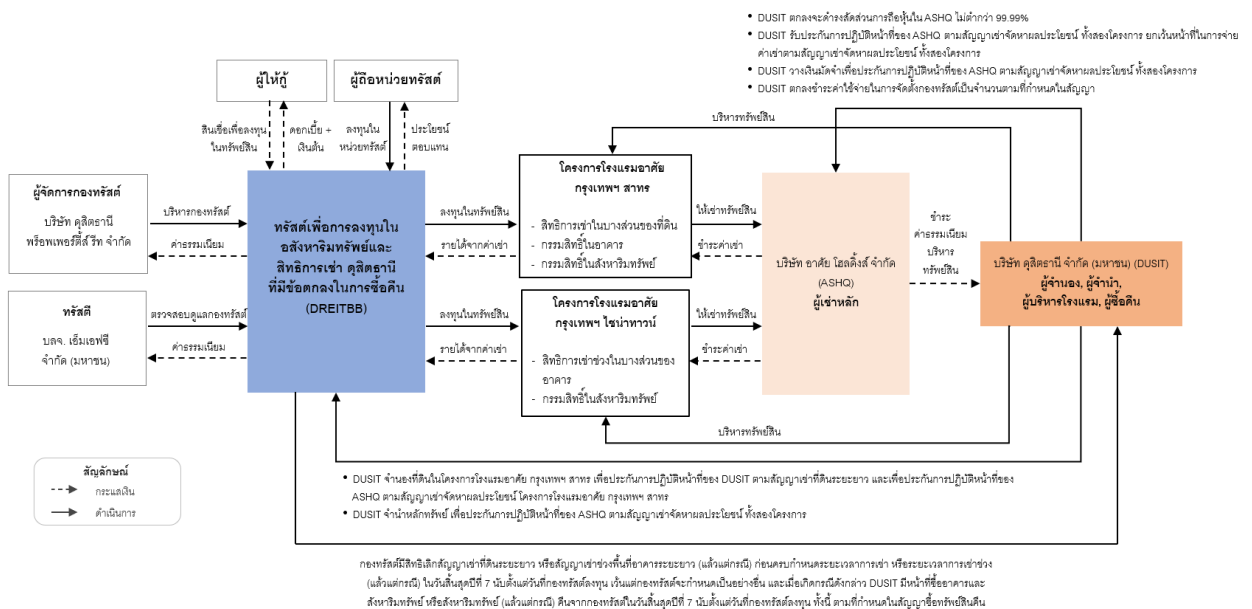
ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.7 ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 พฤษภาคม 2567 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2568

1.4 สรุปข้อมูลการสนับสนุนผลตอบแทน

-ไม่มี-

1.5 การเข้าลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการซื้อคืนจากกองทรัสต์

ภาพโครงสร้างการเข้าลงทุน การจัดหาผลประโยชน์ และข้อกำหนดเกี่ยวกับการซื้อคืนจากกองทรัสต์



กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามหลักเกณฑ์การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม (กล่าวคือ DUSIT) ในราคาและวันเวลาตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในมูลค่าลงทุนไม่เกิน 1,210.00 ล้านบาท โดยรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย

- (1) **โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร:** สิทธิการเช่าในบางส่วนของที่ดิน เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2593 กรรมสิทธิ์ในอาคารและกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 195 ซอยศึกษาวิทยา ถนนสาทร แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยมีข้อกำหนดให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในวันที่สิ้นสุดปีที่ 7 นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น และเมื่อเกิดกรณีดังกล่าว DUSIT มีหน้าที่ซื้ออาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกคืนจากกองทรัสต์ ในวันที่สิ้นสุดปีที่ 7 นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายที่ดิน และ

- (2) โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์: สิทธิการเช่าช่วงในบางส่วนของอาคาร เป็นระยะเวลาประมาณ 23 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2591 (ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าหลัก) พร้อมคำมั่นจะให้เช่าช่วงของ DUSIT แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุการเช่าช่วงอีก 2 ปี เพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2593 และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 531 ถนนเจริญกรุง แขวงป้อมปราบ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร จาก DUSIT โดยมีข้อกำหนดให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระยะยาวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ในวันสิ้นสุดปีที่ 7 นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น และเมื่อเกิดกรณีดังกล่าว DUSIT มีหน้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนจากกองทรัสต์ ในวันสิ้นสุดปีที่ 7 นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน

การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าว กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าหลัก กล่าวคือ ASHQ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ DUSIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าหลักสำหรับโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร โดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารและอสังหาริมทรัพย์กับผู้เช่าหลัก โดยผู้เช่าหลักตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าคงที่จำนวน 24.63 ล้านบาทต่อปี (โดยมีกำหนดชำระเป็นรายไตรมาส) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก กล่าวคือ ตลอดระยะเวลา 7 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า (ในกรณีที่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่า)
- 2) ให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าหลัก สำหรับโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์ โดยการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารและเช่าอสังหาริมทรัพย์กับผู้เช่าหลัก โดยผู้เช่าหลักตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าคงที่จำนวน 62.25 ล้านบาทต่อปี (โดยมีกำหนดชำระเป็นรายไตรมาส) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก กล่าวคือ ตลอดระยะเวลา 7 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า (ในกรณีที่มีการต่ออายุระยะเวลาการเช่า)

โดยสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ข้างต้นทั้ง 2 กรณีมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรกคือ 3 ปี และคำมั่นจากผู้เช่าหลักในการเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนต่อไปอีก 3 ปี และ 1 ปี ตามลำดับ และภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 6 คราว คราวละ 3 ปี และอีก 1 คราวจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว สำหรับโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร หรือจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระยะยาว (รวมถึงที่ได้มีการต่ออายุออกไปตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระยะยาวดังกล่าว) สำหรับโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์ โดยกองทรัสต์และผู้เช่าหลักตกลงจะมาเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการเช่าที่ต่ออายุออกไปดังกล่าว (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.2.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์)

อนึ่ง ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้น สำหรับทั้งโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร และโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจะยังคงว่าจ้าง DUSIT ให้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการซื้อคืนจากกองทรัสต์

สัญญาซื้อทรัพย์สินคืนจะมีข้อกำหนดให้กองทรัสต์มีสิทธิในการเลิกสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว หรือสัญญาเช่าช่วง พื้นที่อาคารระยะยาว (แล้วแต่กรณี) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ในวันสิ้นสุดปีที่ 7 นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน เว้นแต่กองทรัสต์จะกำหนดเป็นอย่างอื่น และเมื่อเกิดกรณีดังกล่าว DUSIT มีหน้าที่ซื้ออาคารและอสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) คืนจากกองทรัสต์ในวันสิ้นสุดปีที่ 7 นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน โดยมูลค่าการซื้อคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะได้รับจะเท่ากับมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน รวมถึงเงินอื่นใด ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน (รายละเอียดปรากฏตาม ส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ ข้อ 3.1.10 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการซื้อคืนจากกองทรัสต์ในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน และการพิจารณาของกองทรัสต์ในการใช้ สิทธิขายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนคืนให้แก่ DUSIT ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ DUSIT ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินคืนตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน ผู้ลงทุนควรพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 5.1.10 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตาม สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และหัวข้อ 5.1.11 ความเสี่ยง ที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในระยะเวลาที่กำหนด

อนึ่ง เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมอันเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก ตามเงื่อนไขในสัญญาลงทุน ทั้งหมดแล้ว และกองทรัสต์ไม่มีทรัพย์สินอื่นอีก ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรด พิจารณารายละเอียดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 9.2 สรุปสาระสำคัญของ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้และคืนผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือ หน่วยทรัสต์

การประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา

เพื่อเป็นการรับประกันการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของ ASHQ ที่มีต่อกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ สัญญาเข้าลงทุนที่เกี่ยวข้องจะมีข้อกำหนดให้ DUSIT ดำเนินการโดยสรุปดังต่อไปนี้

- DUSIT ตกลงยินยอมเข้ารับประกันการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของหน้าที่ต่าง ๆ และหนี้สิน ใด ๆ ภายใต้สัญญาจัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร และสัญญาจัดหา ผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ โดย ASHQ ทุกประการ (ยกเว้นหน้าที่ใน การจ่ายค่าเช่าตามสัญญาจัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร และสัญญา จัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ ของ ASHQ) โดยมีจำนวนเงินต้น สำหรับการรับประกันภาระหน้าที่ของ ASHQ ไม่เกิน 260 ล้านบาท

- DUSIT ตกลงวางเงินมัดจำให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับ 42 ล้านบาท เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ ASHQ ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร และสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์
- DUSIT ตกลงจำนองที่ดินในโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 320 ล้านบาท เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ DUSIT ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว และ/หรือ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ ASHQ ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร
- DUSIT ตกลงจำหน่ายหลักทรัพย์โดยมีมูลค่าเท่ากับประมาณ 91 ล้านบาท เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ ASHQ ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร และสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์

(รายละเอียดปรากฏตามส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.1.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ DUSIT และ/หรือ ASHQ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง เช่น การที่ DUSIT ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว หรือการที่ ASHQ ไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ เป็นต้น ผู้ลงทุนควรพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 5.1.10 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หัวข้อ 5.1.14 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้หากผู้ให้เช่าทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระยะยาว หัวข้อ 5.1.16 ความเสี่ยงที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักอาจไม่ต่อสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์เมื่อครบระยะเวลาเช่าหรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ได้ หัวข้อ 5.1.17 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลัก และหัวข้อ 5.1.20 กองทรัสต์ต้องพึ่งพาคูคณภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ

1.6 ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก

DUSIT ตกลงวางเงินมัดจำให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับ 42 ล้านบาท เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของ ASHQ ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร และสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์

ทั้งนี้ เงินที่ DUSIT จะได้รับจากการขาย ให้เช่า หรือ ให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่กองทรัสต์จะช่วยให้สภาพคล่องเพื่อให้การบริหารงานโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร และโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์ มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจและดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น จากผลประกอบในปี 2566 และในงวด 3 เดือนแรกของปี 2567 พบว่าทั้ง 2 โครงการมีผลประกอบการที่ดีขึ้นจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม โดยโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ สาทร ซึ่งเพิ่งเปิดดำเนินการเมื่อเดือนมิถุนายน 2566 มีอัตราการเข้าพักในปี 2566 ที่ร้อยละ 62.68 และมีราคาห้องพักเฉลี่ยสำหรับปี 2566 อยู่ที่ 1,777.41 บาท/ห้อง/คืน และในงวด 3 เดือนของปี 2567 มีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 84.39 และราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 1,954.23 บาท/ห้อง/คืน และโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไช

นำทาวน์ เปิดดำเนินการเมื่อเดือนกันยายน 2563 โดยปี 2566 มีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 73.48 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.09 เมื่อเทียบกับปี 2565 และมีราคาห้องพักเฉลี่ยสำหรับปี 2566 อยู่ที่ 1,734.42 บาท/ห้อง/คืน เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.68 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และในงวด 3 เดือนของปี 2567 อัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 78.12 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.03 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีราคาห้องพักเฉลี่ย อยู่ที่ 1,887.73 บาท/ห้อง/คืน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า จากปัจจัยฤดูกาล (High Season) รวมถึงจะช่วยเสริมสภาพคล่องของบริษัทในเครือเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทในเครือมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และมีสภาพคล่องเพียงพอจนสามารถในการสนับสนุน ASHQ ส่งผลให้ ASHQ มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อีกส่วนหนึ่งด้วย

อีกทั้ง กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำกรกับ DUSIT โดย DUSIT ตกลงดำเนินการให้ ASHQ ปฏิบัติตามและไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ที่ได้เข้าทำกับกองทรัสต์อย่างเคร่งครัดและครบถ้วน (ยกเว้นหน้าที่ในการชำระค่าเช่าของ ASHQ ตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์) และ DUSIT ยังให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ ASHQ ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินการของ ASHQ และวงเงินใด ๆ ที่ ASHQ หรือกองทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ ASHQ สามารถดำเนินการของ ASHQ ได้ตามวัตถุประสงค์ และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ ASHQ ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์ และเพื่อให้ ASHQ สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ได้ ซึ่งรวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ด้วย

ทั้งนี้ DUSIT ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ASHQ มีทุนจดทะเบียน 850 ล้านบาท และกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ในปี 2564 – 2566 และงวด 3 เดือนของปี 2567 เท่ากับ 515 ล้านบาท 864 ล้านบาท 862 ล้านบาท และ 510 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ในงวด 3 เดือนของปี 2567 พบว่า DUSIT มีรายได้รวมในไตรมาสที่ 1 สูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 2,165.23 ล้านบาท อันเนื่องจาก DUSIT มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ ธุรกิจการศึกษามีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้ตามแผนที่วางไว้ ขณะที่รายได้ธุรกิจอาหารยังเติบโตจากธุรกิจให้บริการจัดหาอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติ ส่งผลให้บริษัทมี EBITDA รวม 510 ล้านบาท และ DUSIT มีกำไรสุทธิ 122.12 ล้านบาท สำหรับแนวโน้มธุรกิจยังมีมุมมองบวกจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ทั้งนี้ เมื่อวิเคราะห์สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 พบว่าเพิ่มขึ้น 147 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 109 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม

นอกจากนี้ DUSIT มีบริษัทในเครือซึ่ง DUSIT ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 90 ซึ่งประกอบธุรกิจหลากหลายประเภท อาทิ 1) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท 2) ธุรกิจการศึกษา 3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4) ธุรกิจอาหาร และ 5) ธุรกิจอื่น ๆ เป็นต้น ดังนั้น DUSIT จึงมีศักยภาพที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินให้แก่ ASHQ ตามสัญญาตกลงกระทำกรเพื่อให้ ASHQ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ DUSIT อาจพิจารณาระดมเงินทุนด้วยวิธีอื่นใดผ่านทางตลาดทางการเงิน รวมถึงการจัดตั้งกองทรัสต์และการออกและเสนอขายหลักทรัพย์โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการที่เป็นบริษัทในเครือของ DUSIT ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง (อย่างไรก็ดี เนื่องจากการจัดตั้งกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งจะเกิดขึ้น ดังนั้น รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ดังกล่าวจะเข้าลงทุนอาจเปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมของสถานการณ์ในอนาคต) เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการสนับสนุนการประกันการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของ ASHQ และการสนับสนุนทางการเงินแก่ ASHQ ตามสัญญาตกลง

กระทำการที่เกี่ยวข้อง ได้เช่นกัน ดังนั้น เมื่อพิจารณาผลประโยชน์ที่มีแนวโน้มที่ดีขึ้น³ การสนับสนุนโดย DUSIT ข้างต้น จะทำให้ ASHQ มีความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์

ที่มา: DUSIT

1.7 วัตถุประสงค์การใช้เงินของเจ้าของเดิม

วัตถุประสงค์การใช้เงินของ DUSIT ภายหลังจากที่ได้รับเงินสดจำนวนประมาณไม่เกิน 1,210 ล้านบาท จากการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ ไซนาทาวน์ ให้เช่าและเช่าช่วงและโอนกรรมสิทธิ์แก่กองทรัสต์ โดย DUSIT ตกลงซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนคืนจากกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันในสัญญาซื้อทรัพย์สินคืน เป็นดังนี้

- (1) ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินประมาณไม่เกิน 772 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 63.80
- (2) ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประมาณไม่เกิน 350 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 28.93
- (3) สำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการเพิ่มเติมจากกระแสเงินสดจากธุรกิจต่าง ๆ ของบริษัท รวมทั้งนำไปเสริมสภาพคล่องให้กับบริษัทในเครือ จำนวนประมาณไม่เกิน 88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 7.27

1.8 ความสามารถในการซื้อคืนทรัพย์สินของเจ้าของเดิม

จำนวนเงินที่ DUSIT จะได้รับจากการขาย ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่กองทรัสต์ ส่วนหนึ่งจะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมประมาณ 1,122 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ DUSIT มีกระแสดอกเบี้ยจ่ายลดลงประมาณ 65 ล้านบาทต่อปี จึงทำให้ DUSIT มีกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการลดลงของดอกเบี้ยจ่าย

นอกจากนี้ เงินที่ DUSIT จะได้รับจากการขาย ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแก่กองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องเพื่อให้การบริหารงานโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร และโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ ไซนาทาวน์ มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของธุรกิจและดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น จากผลประกอบในปี 2566 และในงวด 3 เดือนแรกของปี 2567 พบว่าทั้ง 2 โครงการมีผลประกอบการที่ดีขึ้นจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม โดยโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร ซึ่งเพิ่งเปิดดำเนินการเมื่อเดือนมิถุนายน 2566 มีอัตราการเข้าพักในปี 2566 ที่ร้อยละ 62.68 และมีราคาห้องพักเฉลี่ยสำหรับปี 2566 อยู่ที่ 1,777.41 บาท/ห้อง/คืน โดยในงวด 3 เดือนของปี 2567 มีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 84.39 และราคาห้องพักเฉลี่ยอยู่ที่ 1,954.23 บาท/ห้อง/คืน และโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ ไซนา เปิดดำเนินการเมื่อเดือนกันยายน 2563 โดยปี 2566 มีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 73.48 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.09 เมื่อเทียบกับปี 2565 และมีราคาห้องพักเฉลี่ยสำหรับปี 2566 อยู่ที่ 1,734.42 บาท/ห้อง/คืน เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.68 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และในงวด 3 เดือนของปี 2567 อัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 78.12 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.03 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า และมีราคาห้องพักเฉลี่ย อยู่ที่ 1,887.73 บาท/ห้อง/คืน จากปัจจัย

³ รายละเอียด DUSIT เพิ่มเติมตาม <http://www.dusit.com>

ฤดูกาล (High Season) รวมถึงจะช่วยเสริมสภาพคล่องของบริษัทในเครือเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทในเครือมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และมีสภาพคล่องเพียงพอจนสามารถซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้

ทั้งนี้ DUSIT ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ASHQ มีทุนจดทะเบียน 850 ล้านบาท และกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ในปี 2564 – 2566 และงวด 3 เดือนของปี 2567 เท่ากับ 515 ล้านบาท 864 ล้านบาท 862 ล้านบาท และ 510 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ในงวด 3 เดือนของปี 2567 พบว่า DUSIT มีรายได้รวมในไตรมาสที่ 1 สูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 2,165.23 ล้านบาท อันเนื่องจาก DUSIT มีรายได้เฉลี่ยต่อห้องเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ ธุรกิจการศึกษามีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นจากการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้ตามแผนที่วางไว้ ขณะที่รายได้ธุรกิจอาหารยังเติบโตจากธุรกิจให้บริการจัดหาอาหารแก่โรงเรียนนานาชาติ ส่งผลให้บริษัทมี EBITDA รวม 510 ล้านบาท และ DUSIT มีกำไรสุทธิ 122.12 ล้านบาท สำหรับแนวโน้มธุรกิจยังมีมุมมองบวกจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ทั้งนี้ เมื่อวิเคราะห์สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 พบว่าสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 147 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 109 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม

นอกจากนี้ DUSIT มีบริษัทในเครือซึ่ง DUSIT ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 90 ซึ่งประกอบธุรกิจหลากหลายประเภท อาทิ 1) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท 2) ธุรกิจการศึกษา 3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 4) ธุรกิจอาหาร และ 5) ธุรกิจอื่น ๆ เป็นต้น นอกจากนี้ DUSIT อาจพิจารณาระดมเงินทุนด้วยวิธีอื่นใดผ่านทางตลาดทางการเงิน เพื่อนำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อคืนทรัพย์สินได้เช่นกัน รวมถึงการจัดตั้งกองทรัสต์และการออกและเสนอขายหลักทรัพย์โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการที่บริษัทในเครือของ DUSIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง (อย่างไรก็ดี เนื่องจากการจัดตั้งกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งจะเกิดขึ้น ดังนั้น รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ดังกล่าวจะเข้าลงทุนอาจเปลี่ยนแปลงไปตามความเหมาะสมของสถานการณ์ในอนาคต)

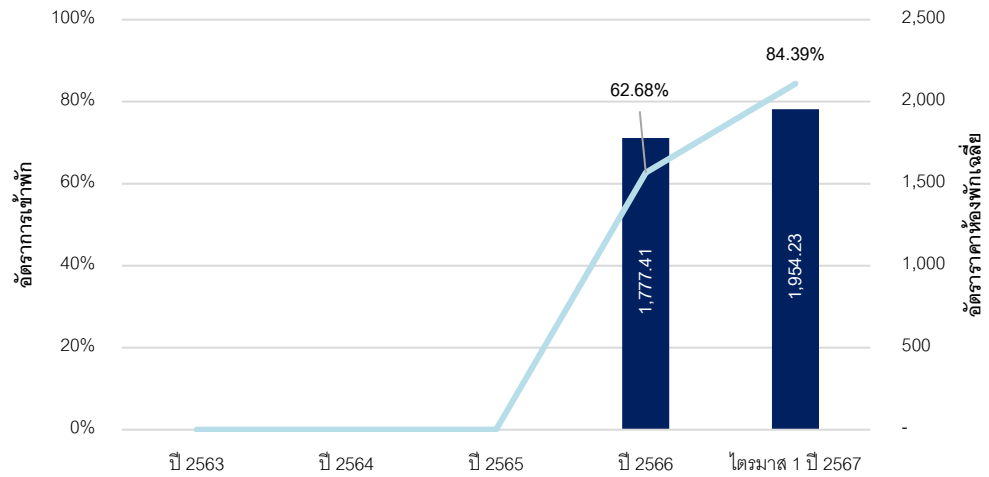
ที่มา: DUSIT

1.9 ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สิน

- โครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร

โครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร เป็นโครงการระดับ 3 ดาว เริ่มซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2566 โดยโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 106 ห้อง โดยในปี 2566 และไตรมาส 1 ของปี 2567 โครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร มีอัตราการใช้ห้องพักที่ร้อยละ 62.68 และ ร้อยละ 84.39 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ย



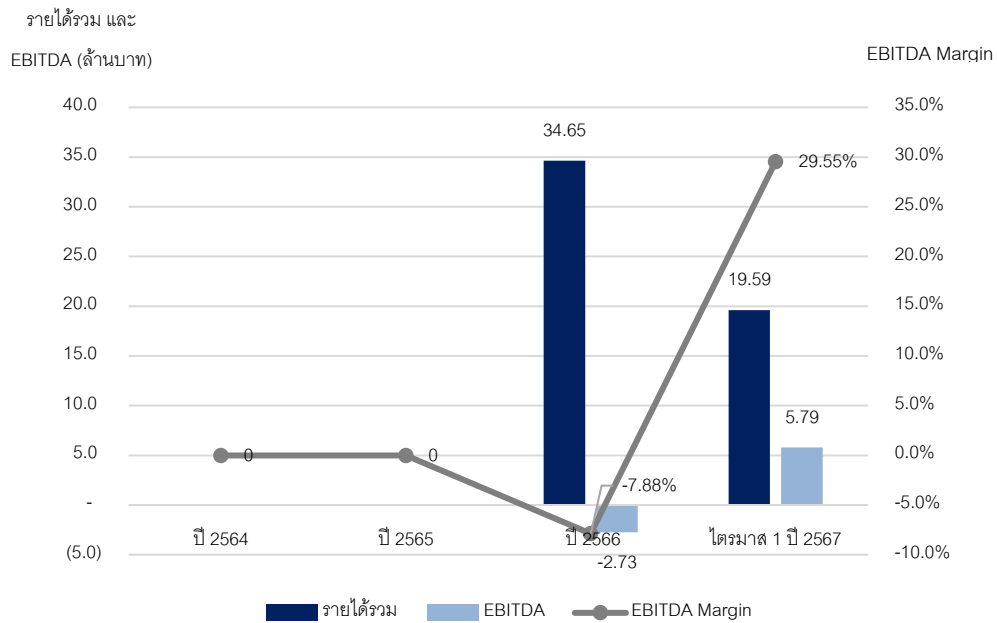
ที่มา: ผลประกอบการโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร

หมายเหตุ: เนื่องจากโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร เพิ่งเปิดดำเนินการในเดือนมิถุนายน 2566 จึงทำให้ไม่มีผลดำเนินงานในอดีต

ในการนี้ ข้อมูลผลประกอบการย้อนหลัง นับแต่เปิดให้บริการของโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร มีรายละเอียดดังนี้

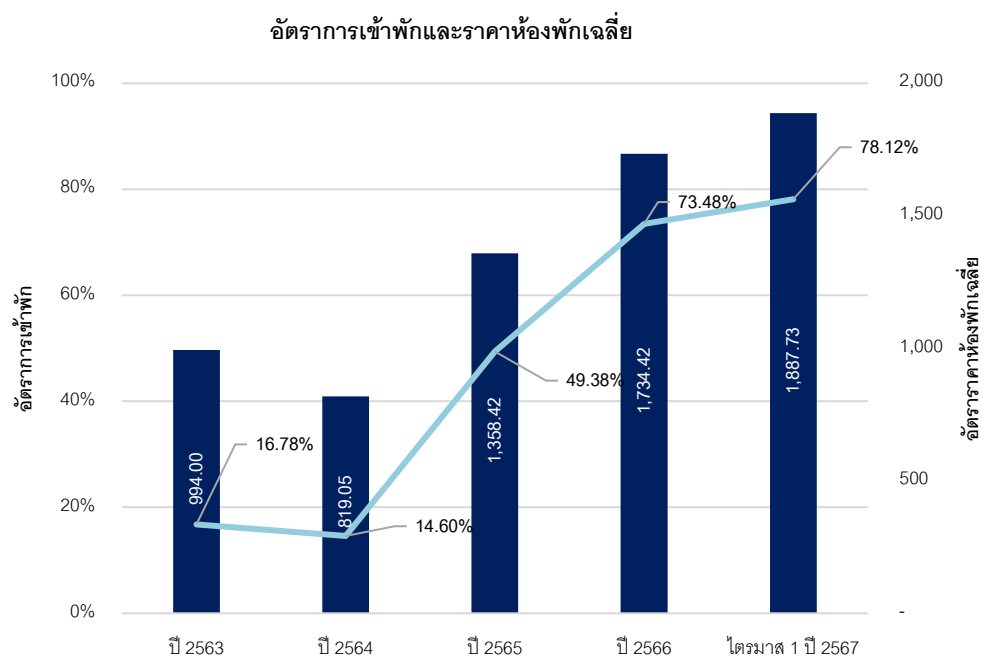
	2564	2565	2566	ไตรมาส 1/2567
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	-	-	62.68	84.39
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	-	-	1,777.41	1,954.23
รายได้ห้องพัก (ล้านบาท)	-	-	27.28	15.91
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	-	-	7.01	3.46
รายได้อื่น ๆ (ล้านบาท)	-	-	0.36	0.22
รวมรายได้ (ล้านบาท)	-	-	34.65	19.59
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	-	-	37.38	13.80
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	-	-	(2.73)	5.79

หมายเหตุ: เนื่องจากโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ สาทร เปิดดำเนินการในเดือนมิถุนายน 2566 จึงทำให้ไม่มีผลดำเนินงานในอดีต



- โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์

โครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์ เป็นโรงแรมระดับ 3 ดาว เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2563 มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 224 ห้อง โดยปัจจุบันเปิดให้บริการจำนวน 224 ห้อง โดยในปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 ปี 2566 และไตรมาส 1 ปี 2567 นั้น อัตราการเข้าพักที่ผ่านมามีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยมีอัตราการเข้าพักที่ร้อยละ 16.78 ร้อยละ 14.60 ร้อยละ 49.38 ร้อยละ 73.48 และร้อยละ 78.12 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

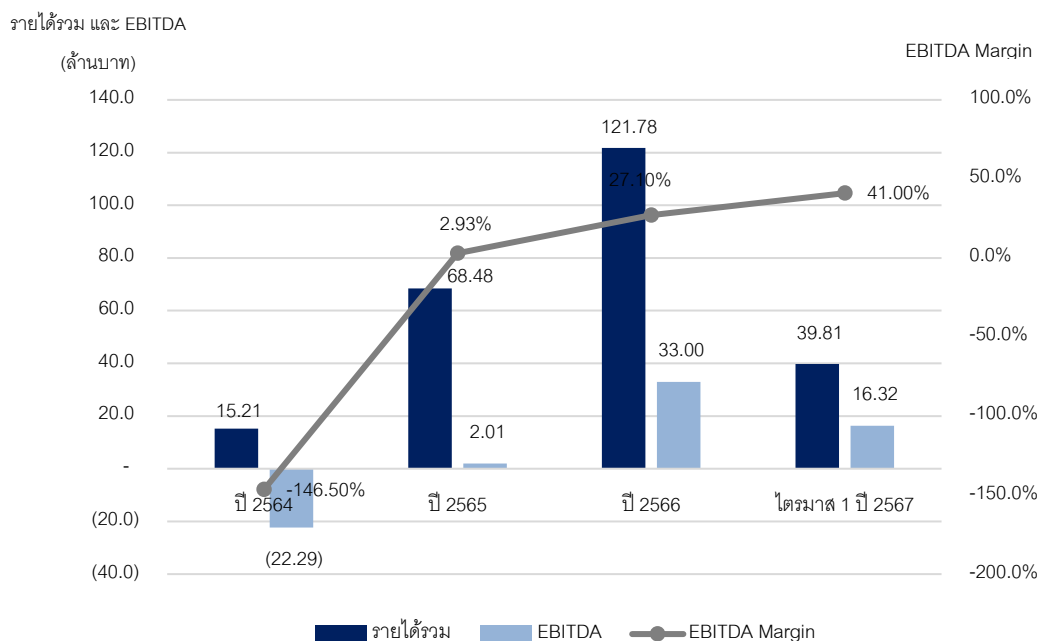


ที่มา: ผลประกอบการโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์

จากแผนภาพข้างต้นจะพบว่าจากสถานการณ์ของการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงต้นปี 2563 จนถึงปี 2564 ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ 14.60 ในปี 2564 และต่อมา เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้น และประเทศไทยได้เริ่มทยอยฉีดวัคซีนเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) จึงส่งผลให้ทิศทางของการประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นไปในทางที่ดีขึ้น โดยในปี 2566 อัตรากำไรสุทธิมีการปรับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 73.48

ในการนี้ ข้อมูลผลประกอบการ 3 ปี ย้อนหลัง นับแต่เปิดให้บริการของโครงการโรงแรมอศัย กรุงเทพฯ ไชน่าทาวน์ มีรายละเอียดดังนี้

	2564	2565	2566	ไตรมาส 1/2567
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	14.60	49.38	73.48	78.12
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	819.05	1,358.42	1,734.42	1,887.73
รายได้ห้องพัก (ล้านบาท)	9.77	54.84	104.21	33.42
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม (ล้านบาท)	4.92	12.61	16.03	5.84
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	0.52	1.02	1.53	0.56
รวมรายได้ (ล้านบาท)	15.21	68.48	121.78	39.81
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	37.50	66.48	88.77	23.49
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	(22.29)	2.01	33.00	16.32



1.10 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์¹

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีขั้นต่ำ 1.50 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ (รวมค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและผู้รับฝากทรัพย์สิน)	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีขั้นต่ำ 2.50 ล้านบาท และไม่เกิน 3.0 ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) ค่าปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดูแลบำรุงรักษาและบริหารจัดการที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้มีข้อตกลงกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่น ว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลอื่น นั้น จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	จ่ายตามจริง
ค่าเบี้ยประกันภัย	จ่ายตามจริง
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% NAV	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน เป็นต้น	-

หมายเหตุ

- ¹ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
- ² ไม่มีการเรียกเก็บเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นผู้รับผิดชอบสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- ³ ไม่มีการเรียกเก็บเนื่องจากไม่มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- ⁴ ไม่มีการเรียกเก็บเนื่องจากผู้เช่าทรัพย์สินหลักเป็นผู้จัดให้มีการรับผิดชอบตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์

1.11 ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้อย่างรอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยสรุปเท่านั้น เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 5. ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน
- (2) ความเสี่ยงของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวเมื่อเปรียบเทียบกับทรัสต์และกองทุนรวมประเภทอื่น
- (3) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (4) มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตามการประเมินค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาในการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- (5) สมมติฐานในรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงในการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- (7) ความเสี่ยงจากการลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้เช่าทรัพย์สินหลักและผู้บริหารโรงแรมในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (9) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ และกลุ่มผู้ถือหุ้น
- (10) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- (11) ความเสี่ยงที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (12) การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ จะไม่ได้มีการเข้าลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ ซึ่งทำให้กองทรัสต์อาจไม่มีอำนาจในการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวเพียงเจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน
- (13) ความเสี่ยงในการที่สิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ อาจสิ้นสุดลงในกรณีที่ดินถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลา

- (14) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนได้หากผู้ให้เช่าทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระยะยาว
- (15) ความเสี่ยงของการสิ้นสุดลงของสัญญาเช่าที่ดิน เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์
- (16) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักอาจไม่ต่อสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์เมื่อครบระยะเวลาการเช่า หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าจัดหาผลประโยชน์ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเนื่องจากความผิดของกองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ได้
- (17) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก
- (18) ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่งกองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์
- (19) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- (20) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาคูคณภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ
- (21) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์
- (22) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (23) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

- (1) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน
- (2) ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (3) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระยะยาวสำหรับโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ ออกไปอีกภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงแรก เพื่อให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ ได้จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2593
- (4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์จะไม่ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่และทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภค และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค ในโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์
- (5) ความเสี่ยงจากการต้องใช้พื้นที่และงานระบบส่วนกลางในโครงการโรงแรมอาศัย กรุงเทพฯ ไซน่าทาวน์ร่วมกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ ใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ใบอนุญาตเกี่ยวกับอาคาร
- (7) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารโรงแรมและการใช้เครื่องหมายการค้า หรือแบรนด์ของผู้บริหารโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

- (8) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
 - (9) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
 - (10) ความเสี่ยงจากการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อาจมีการดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก
 - (11) ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์
 - (12) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้
 - (13) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น
 - (14) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่ออายุออกไปเมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับที่จะต่ออายุออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนดังเดิม
 - (15) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่มีอำนาจควบคุมผู้บริหารโรงแรมได้โดยตรง
 - (16) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ ในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
 - (17) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ
 - (18) ความเสี่ยงจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาผลประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้
 - (19) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
 - (20) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
 - (21) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน
- 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์**
- (1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป
 - (2) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
 - (3) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง เนื่องจากเป็นซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่ไม่มีตลาดรองและไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 - (4) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจเกิดรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชี
 - (5) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (6) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
 - (7) ความเสี่ยงจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

1.12 เงื่อนไขการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนและคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555

- (1) มีผู้จองซื้อไม่ถึง 35 ราย
- (2) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือไม่ถึงจำนวนตามที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- (3) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดและไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้
- (4) ไม่สามารถโอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (5) เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัย การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านกฎหมาย การเงิน เศรษฐกิจ ภาวะตลาด หลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (6) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการ สั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถส่งมอบหลักทรัพย์ที่เสนอขายได้
- (7) มีเหตุอื่นใดตามเงื่อนไขการบอกเลิกสัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting Agreement)

(รายละเอียดเพิ่มเติม ส่วนที่ 3 หัวข้อ 2.8.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์)

1.13 เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

<input type="checkbox"/> ไม่มี	<input checked="" type="checkbox"/> มี	<p>(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย</p> <p>(2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>(3) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักคืนแก่เจ้าของเดิมตามประกาศ ทจ. 49/2555 และกองทรัสต์ไม่มีทรัพย์สินอื่นอีก</p>
--------------------------------	--	--

	<p>(4) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์</p> <p>(5) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดนับแต่วันที่มีการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(6) เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>(7) เหตุอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์</p>
<p>ผู้จัดการการจัดจำหน่าย</p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด, บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ ไอร่า จำกัด (มหาชน) และ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p>

1.14 ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์

- ห้ามโอนหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนอื่นที่มีไม่ใช่ผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์
- การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 รวมถึงประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าว

1.15 ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่อยู่	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้นที่ 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	02-200-9999
URL	www.dreitbb.com
ทรัสต์ ที่อยู่	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนเอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) อาคารคอลลินส์ทาวเวอร์ ชั้น G และชั้น 21-23, 199 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2649-2000
URL	https://mfcfund.com/