

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย

บัญชี 2

**Dusit**  
INTERNATIONAL

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

(เพื่อรับทราบ)

วันที่ 22 พฤศจิกายน 2560





**Dusit Thani**  
PUBLIC COMPANY LIMITED  
REG. NO. 0107536000617

CSO/EL018/2017

22 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง รายงานเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย  
เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)  
สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย บัญชี 2

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “DTC”) ขอรายงานว่า ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DTCPF”) จะแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DTCREIT”) ส่งผลให้มีทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวม DTCPF มายังกองทรัสต์ DTCREIT (เมื่อการแปลงสภาพแล้วเสร็จ) ประกอบด้วย

- 1) กรรมสิทธิ์โครงการ โรงแรมดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต
- 2) สิทธิการเช่าโครงการ โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน
- 3) กรรมสิทธิ์โครงการ โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่

ปัจจุบัน บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DMCO”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ DTC ถือหุ้นร้อยละ 99.9 เป็นผู้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร โรงแรมจากกองทุนรวม DTCPF ซึ่ง DMCO จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่า/เช่าช่วงเดิมที่ DMCO ทำกับกองทุนรวม DTCPF ทุกประการ ยกเว้นในเรื่องการคำนวณค่าเช่า (สาระสำคัญของสัญญาเช่า และค่าเช่าปรากฏในเอกสารสารสนเทศบัญชี 2 แนบท้าย)

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณค่าเช่าคงที่ของสาม โรงแรมรวมกันจำนวน 205 ล้านบาทต่อปีจากระยะเวลาเช่ารวมระยะเวลาที่ต่อสัญญาที่เหลือ<sup>1</sup> คือตั้งแต่ปี 2561-2574 รวมระยะเวลา 14 ปี จะเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ DMCO จะต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ DTCREIT รวมทั้งสิ้น 2,870 ล้านบาท (ไม่ได้้นำค่าเช่าผันแปรมาคำนวณเนื่องจาก

<sup>1</sup> สัญญาฉบับแรกเริ่มวันที่ 24 ธันวาคม 2553 และ DMCO ให้คำมั่นที่จะต่ออายุอีก 6 คราว คราวละ 3 ปี ซึ่ง DMCO ได้ต่ออายุสัญญาเช่ากับกองทุนรวม DTCPF ไปแล้วสองคราว (ปี 2560 เป็นการต่ออายุการเช่าครั้งที่ 2 ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาในปี 2562) คงเหลืออีก 4 คราว ซึ่งจะสิ้นสุดปี 2574

เป็นราคาค่าเช่าประมาณการซึ่งยังมีความไม่แน่นอน) หากคิดราคาเช่าคงที่ตามมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตรา ส่วนลดร้อยละ 6.25 เทียบเท่ากับอัตรา MLR จะได้มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารวมเท่ากับ 1,993.59 ล้านบาท

การทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 20.70 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาของบริษัท และบริษัทย่อยแล้ว ขนาดของรายการรวมเท่ากับร้อยละ 23.42 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย เข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ของบริษัทจดทะเบียน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งบริษัทต้องจัดทำ รายงานและเปิดเผยรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในการนี้ บริษัทได้เปิดเผยสารสนเทศการตกลงเข้าทำรายการของบริษัท (บัญชี 1) ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยไปแล้วเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 และพร้อมหนังสือฉบับนี้ บริษัทขอนำส่งสารสนเทศเกี่ยวกับการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท (บัญชี 2) มายังท่านผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามรายละเอียดแนบท้ายนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นายฉนิทท์ โทณวณิก  
กรรมการ



นางศุภจี สุธรรมพันธุ์  
กรรมการ

## สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย ของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (บัญชี 2)

### 1. สารสนเทศบัญชี 1 ตามที่ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 9/2560 วันที่ 9 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อย เกี่ยวกับการเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินจาก กองทรัสต์ DTCREIT (จะดำเนินการเมื่อมีการแปลงสภาพจากกองทุน DTCPF เป็นกองทรัสต์ DTCREIT แล้ว)

ตามที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DTCPF”) จะแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“DTCREIT”) โดยเพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของ DTCPF ส่งผลให้มีทรัพย์สินที่จะโอนจากกองทุนรวม DTCPF มายังกองทรัสต์ DTCREIT (เมื่อการแปลงสภาพแล้วเสร็จ) ประกอบด้วย

- 1) กรรมสิทธิ์โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต
- 2) สิทธิการเช่าโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน
- 3) กรรมสิทธิ์โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่

ปัจจุบันบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“DMCO”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ DTC ถือหุ้นร้อยละ 99.9 เป็นผู้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงแรม จากกองทุนรวม DTCPF ซึ่ง DMCO จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะเหมือนกับสัญญาเช่า/เช่าช่วงเดิมที่ DMCO ทำกับกองทุนรวม DTCPF ทุกประการ ยกเว้นในเรื่องการคำนวณค่าเช่า ซึ่งสาระสำคัญของค่าเช่าปรากฏในเอกสารสารสนเทศบัญชี 2 แนบท้าย

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณค่าเช่าคงที่ของสามโรงแรมรวมกันจำนวน 205 ล้านบาทต่อปีจากระยะเวลาเช่ารวมระยะเวลาที่ต่อสัญญาที่เหลือ<sup>2</sup> คือตั้งแต่ปี 2561-2574 รวมระยะเวลา 14 ปี จะเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ DMCO จะต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ DTCREIT รวมทั้งสิ้น 2,870 ล้านบาท (ไม่ได้นำค่าเช่าผันแปรมาคำนวณเนื่องจากเป็นราคาเช่าประมาณการซึ่งยังไม่แน่นอน) หากคิดราคาเช่าคงที่ตามมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 6.25 เทียบเท่ากับอัตรา MLR จะได้มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารวมเท่ากับ 1,993.59 ล้านบาท

เมื่อคำนวณขนาดรายการของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวตามเกณฑ์มูลค่ารวมถึงตอบแทนคิดเป็นร้อยละ 20.70 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และเมื่อรวมขนาดรายการ

<sup>2</sup> สัญญาฉบับแรกเริ่มวันที่ 24 ธันวาคม 2553 และ DMCO ให้คำมั่นที่จะต่ออายุอีก 6 คราว คราวละ 3 ปี ซึ่ง DMCO ได้ต่ออายุสัญญาเช่ากับกองทุนรวม DTCPF ไปแล้วสองคราว (ปี 2560 เป็นการต่ออายุการเช่าครั้งที่ 2 ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาในปี 2562) คงเหลืออีก 4 คราว ซึ่งจะสิ้นสุดปี 2574

ได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมถึงครบแทนย้อนหลัง 6 เดือน ขนาดของรายการรวมเท่ากับร้อยละ 23.42 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งมากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ถือเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการตกลงเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทจึงขอแจ้งรายละเอียดของรายการตามที่กำหนดในประกาศประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

## 1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

การเข้าและเข้าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์ DTCREIT โดยบริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด (“DMCO”) จะดำเนินการเมื่อมีการแปลงสภาพจากกองทุน DTCPF เป็นกองทรัสต์ DTCREIT แล้ว ซึ่งคาดว่าจะภายในสิ้นปี 2560 หลังจากสำนักงาน ก.ล.ต. อนุมัติคำขออนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ DTCREIT

## 2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : DMCO

ผู้ให้เช่า/เช่าช่วง : DTCREIT

ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน: DMCO เป็นบริษัทย่อยที่ บมจ. ดุสิตธานี (“DTC”) ถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ DMCO

DTCREIT เป็นกองทรัสต์ที่ DTC ถือหน่วยทรัสต์ ณ ตอนแปลงสภาพในอัตราเท่ากับร้อยละ 30.02 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของ DTCREIT โดยมี บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“DTPR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ DTC ถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ DTPR เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ DTCREIT

### 3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

DMCO จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/เช่าช่วงที่ทำกับกองทุนรวม DTCPF โดยจะเช่าและ/หรือเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงแรม จากกองทรัสต์ DTCREIT ภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จ โดยทรัพย์สินที่เช่ามีดังนี้

- 3.1 โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต (เช่า)
- 3.2 โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (เช่าช่วง)
- 3.3 โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ (เช่า)

### 4. รายละเอียดของสัญญาเช่า (ภายหลังการแปลงสภาพแล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าจะได้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี)

#### 4.1 โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต)

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่า	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณี) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 5971, 5917, 11956, 42109, 45114, 45115 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 390 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 60.3 ตารางวา ตามสภาพ ณ วันที่ทำสัญญา (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารที่เช่า ซึ่งรวมถึง อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น โดยมีห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 226 ห้อง (3) เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา คือ 24 ธันวาคม 2553 ทั้งนี้เว้นแต่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่า	ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณรวมกันของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ตามที่ระบุในข้อ 5 “มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา”

<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<p>สาระสำคัญของหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า มีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และจะไม่ประกอบธุรกิจที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว</li> <li>(2) ผู้เช่าจะต้องจัดให้มีผู้บริหาร โรงแรมที่เช่าในระดับสากลในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการเช่าที่จะได้มีการขยายออกไป (หากมี)</li> <li>(3) ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี ตลอดระยะเวลาการเช่า</li> <li>(4) ผู้เช่าต้องไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่น ๆ</li> <li>(5) ผู้เช่าตกลงประกอบกิจการ โรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ของสัญญา เท่านั้น และผู้เช่าตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นเนื่องจากการประกอบธุรกิจตามปกติสำหรับ โรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของ โรงแรม หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าไว้ในอัตรา 2.5 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากบริษัท ลูกหลาน จำกัด (มหาชน) ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า</li> <li>(6) ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลง เงื่อนไข และข้อกำหนดของกฎหมายใด ๆ อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการ โรงแรม โดยเคร่งครัด</li> <li>(7) ผู้เช่าจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ และดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการ โรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>(8) ผู้เช่าจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่า</li> </ol>
--------------------------	---



#### 4.2 โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วง โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

ผู้ให้เช่าช่วง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณี) ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ตามโฉนดเลขที่ 6101, 6102, 24102, 24103 และ 24104 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่รวมประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา รวมถึงส่วนควบของที่ดินที่เช่า</p> <p>(2) อาคารดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อาคารโรงแรม 7 ชั้น โดยมีห้องพักทั้งสิ้นจำนวน 296 ห้อง</li> <li>2. อาคาร The Pavillion</li> <li>3. อาคาร The Royal Dusit Hall</li> <li>4. อาคารครัวไทย</li> <li>5. อาคารครัวริมทะเล</li> <li>6. อาคาร Boat House</li> <li>7. อาคารซุ้มน้ำทรงไทย</li> <li>8. อาคารบำบัดน้ำเสีย</li> <li>9. อาคารเก็บแก๊ส</li> <li>10. อาคารห้องเครื่อง</li> <li>11. สนามเทนนิส 4 สนาม</li> <li>12. สระบัวขนาดใหญ่</li> <li>13. สระว่ายน้ำ 2 สระ</li> </ol> <p>(3) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น</p>
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา คือ 24 ธันวาคม 2553 ทั้งนี้ เว้นแต่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาฉบับนี้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา แต่ทั้งนี้จะต่อออกไปได้ไม่เกินคราวละ 3 ปี

ค่าเช่า	ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณรวมกันของโรงแรมคูสิตธานี ลาภูน่า ภูเก็ต โรงแรมคูสิตธานี หัวหิน และโรงแรมคูสิตคีฑู เชียงใหม่ ตามที่ระบุ ใน ข้อ 5 “มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา”
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	สาระสำคัญของหน้าที่ของผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่า มีเงื่อนไขเหมือนกับหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า (โรงแรมคูสิตธานี ลาภูน่า ภูเก็ต)

#### 4.3 โรงแรมคูสิตคีฑู เชียงใหม่

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าโรงแรมคูสิตคีฑู เชียงใหม่

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคูสิตธานี (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่า	บริษัท คูสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 20166, 20167, 12435, 12434, 12433, 12432 และ 2503 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 100 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา รวมถึง ส่วนควบของที่ดินที่เช่า (2) สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคาร ที่เช่า ซึ่งประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 11 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง และ อาคารสำนักงาน 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง (3) เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาคือ 24 ธันวาคม 2553 ทั้งนี้ เว้นแต่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดมีเงื่อนไขเหมือนกับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดตามสัญญาเช่า (โรงแรมคูสิตธานี ลาภูน่า ภูเก็ต)
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดมีเงื่อนไขเหมือนกับเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดตามสัญญาเช่า (โรงแรมคูสิตธานี ลาภูน่า ภูเก็ต)

ค่าเช่า	ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณรวมกันของโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และ โรงแรมดุสิตดิทู เชียงใหม่ ตามที่ระบุในข้อ 5 “มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา”
หน้าที่ของผู้เช่า	สาระสำคัญของหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า มีเงื่อนไขเหมือนกับหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า (โรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต)

## 5. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปร ระยะเวลาการเช่า คำนวณจากรยะเวลากการเช่าที่เหลือ หลังจาก DTCREIT รับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าสินทรัพย์มาจาก DTCPF ซึ่งมีระยะเวลาเช่าคงเหลือตั้งแต่ปี 2561 ถึงปี 2574 (รวม 14 ปี) ดังนี้

### 5.1 ค่าเช่ารวม

ค่าเช่ารวม เท่ากับ ค่าเช่าคงที่สุดท้าย บวกด้วย ค่าเช่าแปรผัน ซึ่งจะเท่ากับ EBITDA หักด้วย ส่วนแบ่งของผู้เช่า<sup>(i)</sup> หรือ บวกด้วย ส่วนชดเชยจากผู้เช่า<sup>(ii)</sup>

โดยที่

EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DTCREIT ลงทุน ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ 5.5 ท้ายนี้

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

### 5.2 ค่าเช่าคงที่รายปี (Fixed Rental)

ค่าเช่าคงที่รายปี หมายถึง ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นในแต่ละปี หรือ ค่าเช่าคงที่สุดท้ายในแต่ละปี (แล้วแต่กรณี)

โดยที่

#### 5.2.1 ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ก) กรณีที่เป็นปีที่ต่อสัญญาเช่า

จะเท่ากับ 205 ล้านบาทต่อปี หรือ 2 ใน 3 ของค่าเฉลี่ยของค่าเช่ารวมย้อนหลัง 3 ปีก่อนหน้า แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

(ข) กรณีในระหว่าง 3 ปี ที่ไม่ใช่เป็นปีที่ต่อสัญญา

จะเท่ากับ 205 ล้านบาทต่อปี หรือค่าเช่าคงที่สุดท้ายสำหรับปีที่ผ่านมา แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่า

5.2.2 ค่าเช่าคงที่สุดท้าย เท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นหรืออัตราส่วน 2 ใน 3 ของค่าเช่ารวมในปีนั้น แล้วแต่จำนวนใดจะมากกว่ากัน

ทั้งนี้ ในรอบปีใด ๆ หากค่าเช่าคงที่เริ่มต้นทั้งหมดที่ DMCO ชำระให้แก่กองทรัสต์ DTCREIT น้อยกว่าค่าเช่าคงที่สุดท้ายตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของ DMCO ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของ DMCO ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. DMCO ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่สุดท้ายส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ DTCREIT ภายในงวดถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

### 5.3 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)

ค่าเช่าแปรผัน เท่ากับ EBITDA หักด้วย ค่าเช่าคงที่สุดท้าย หักด้วย ส่วนแบ่งของผู้เช่า<sup>(i)</sup> หรือ บวกด้วย ส่วนชดเชยจากผู้เช่า<sup>(ii)</sup> ซึ่งจะมีการคำนวณในไตรมาสนั้นหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)

โดยที่

EBITDA หมายถึง กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DTCREIT ลงทุน ตามสูตรการคำนวณที่อยู่ในข้อ 5.5 ท้ายนี้

(i) หมายถึง กรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับ ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

(ii) หมายถึง กรณีที่ EBITDA น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น

ทั้งนี้ ในรอบปีใด ๆ หากค่าเช่าแปรผันที่ DMCO ชำระให้แก่กองทรัสต์ DTCREIT แตกต่างจากค่าเช่าแปรผันตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรคำนวณในข้างต้น โดยใช้ข้อมูลทางการเงินของ DMCO ที่ปรากฏอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของ DMCO ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. DMCO ตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันส่วนที่ขาดให้แก่กองทรัสต์ DTCREIT หรือ กองทรัสต์ DTCREIT ตกลงหักกลับค่าเช่าแปรผันส่วนที่เกิน กับค่าเช่าที่กองทรัสต์ DTCREIT มีสิทธิได้รับ ภายในงวดถัดไปหลังจากการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวได้

### 5.4 ส่วนแบ่งของผู้เช่า หรือ ส่วนชดเชยจากผู้เช่า

5.4.1 ส่วนแบ่งของผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA มากกว่าหรือเท่ากับค่าเช่าคงที่เริ่มต้น โดยที่ส่วนแบ่งของผู้เช่าเท่ากับจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่าง

EBITDA – ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น หรือ

$(EBITDA - 205,000,000) \times (1 - g)$

g = ในอัตราร้อยละ 85 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และในอัตราร้อยละ 80 หรือตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป

5.4.2 ส่วนลดเซชจากผู้เช่า ให้หมายถึงเฉพาะในกรณีที่ EBITDA น้อยกว่าค่าเช่าคงที่เริ่มต้น โดยที่ส่วนลดเซชจากผู้เช่า = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น – EBITDA โดย ณ สิ้นปี ค่าเช่าคงที่เริ่มต้นจะเท่ากับค่าเช่าคงที่สุดท้าย

**5.5 กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DTCREIT ลงทุน (EBITDA)**

กำไรจากการดำเนินงานก่อนหักค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชีของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DTCREIT ลงทุน(EBITDA)	$EBITDA = (ข - ค - ง - จ)$ <p>ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) ในไตรมาสหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) ในไตรมาสหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม ในไตรมาสหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)</p> <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมการบริหาร โรงแรม ค่าธรรมเนียมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ ค่าธรรมเนียมประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) เป็นต้น) ในไตรมาสหรือในปีนั้น (แล้วแต่กรณี)</p>
---	---

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณค่าเช่าคงที่ของสามโรงแรมรวมกันจำนวน 205 ล้านบาทต่อปี จากระยะเวลาเช่ารวมระยะเวลาต่อสัญญาที่เหลือ<sup>3</sup> คือปี 2561-2574 รวมระยะเวลา 14 ปี จะเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ DMCO จะต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ DTCREIT รวมทั้งสิ้น 2,870 ล้านบาท หากคิดราคาค่าเช่าคงที่ตามมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 6.25 เทียบเท่ากับอัตรา MLR จะได้มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารวมเท่ากับ 1,993.59 ล้านบาท คิดเป็นขนาดรายการได้มาร้อยละ 20.70 ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ถือเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 ดังนั้นบริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการตกลงเข้าทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<sup>3</sup> สัญญาฉบับแรกเริ่มวันที่ 24 ธันวาคม 2553 และ DMCO ให้ค้ำประกันที่จะต่ออายุอีก 6 คราว คราวละ 3 ปี ซึ่ง DMCO ได้ต่ออายุสัญญาเช่ากับกองทุนรวม DTCPF ไปแล้วสองคราว (ปี 2560 เป็นการต่ออายุการเช่าครั้งที่ 2 ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาในปี 2562) คงเหลืออีก 4 คราว ซึ่งจะสิ้นสุดปี 2574

(“ตลาดหลักทรัพย์”) และส่งหนังสือเวียนให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์

**6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**

มูลค่าค่าเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของ โรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และเช่าช่วงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน กำหนดจากการเทียบเคียงอัตราค่าเช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ โดยวิธีการคำนวณอัตราค่าเช่าจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้อัดกลงกัน ซึ่งอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าปัจจุบันที่จ่ายให้กับกองทุนรวม DTCPF แต่มีการปรับค่าเช่าผันแปร เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามที่ระบุไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555

**7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัท**

การเช่าโรงแรมทั้งสามแห่ง จะทำให้ DTC มีรายได้จากการเป็นผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวต่อไป เนื่องจาก DMCO จะว่าจ้าง DTC เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไป (ปัจจุบัน DMCO ว่าจ้าง DTC เป็นผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวอยู่แล้ว) นอกจากนี้ DMCO อาจได้รับส่วนแบ่งในฐานะผู้เช่า ในกรณีที่ผลประโยชน์ของโรงแรมทั้งสามแห่งมี EBITDA รวม มากกว่าค่าเช่าคงที่ที่จ่ายให้แก่ DTCREIT

**8. แหล่งที่มาของเงินทุนที่ใช้**

มาจากเงินทุนหมุนเวียนของ DMCO (ซึ่งมาจากผลประโยชน์ของโรงแรมทั้งสามแห่ง) และบางส่วนกู้เงินจาก DTC

**9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**

คณะกรรมการของบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบบริษัท ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการเช่าโรงแรมทั้งสามแห่งโดย DMCO กับกองทรัสต์ DTCREIT จะทำให้ DTC มีรายได้สม่ำเสมอจากการเป็นผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว

**10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

-ไม่มี-

## ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

การทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งเป็นประเภทรายการและการคำนวณขนาดของรายการตามรายละเอียดดังนี้

### 1. ประเภทรายการ

รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการประเภทการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ซึ่งรายการนี้มีมูลค่าตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีมูลค่ารวมเท่ากับร้อยละ 20.70 และเมื่อรวมการได้มาซึ่งสินทรัพย์สะสมย้อนหลัง 6 เดือน มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 23.42 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 15 แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50

### 2. การคำนวณขนาดรายการ

#### รายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

จากงบการเงินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2560

มูลค่าค่าเช่ารวมตามมูลค่าปัจจุบัน =	1,993.59	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท =	9,631.82	ล้านบาท
มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน =	มูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์	
	มูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัท	
	= $\frac{1,993.59}{9,631.82} \times 100$	
	= 20.70 %	

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการค่าเช่าที่ DMCO จะต้องจ่ายให้แก่กองทรัสต์ DTCREIT

เกณฑ์การคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	ร้อยละ 20.70
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์ที่ออกให้เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการได้มาซึ่งสินทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้

มูลค่ารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรอบ 6 เดือนตามเกณฑ์มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทน (มิถุนายน-พฤศจิกายน 2560)	ยอดเงินลงทุน	ขนาดรายการ
การจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ คือ บริษัท คุณิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	10.00 ล้านบาท	0.11%
การลงทุนซื้อที่ดินบริเวณถนนสาทร เพื่อรองรับการขยายธุรกิจใน อนาคต	179.34 ล้านบาท	1.84%
การจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ (อยู่ระหว่างการจัดตั้ง)	75.00 ล้านบาท	0.77%
รวมรายการในรอบหกเดือนก่อนรายการค่าเช่า DMCO/กองทรัสต์ DTCREIT	264.34 ล้านบาท	2.72%

### เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการตกลงเข้าทำรายการของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วัน นับแต่วันที่เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

### ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการของบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการเช่าโรงแรมทั้งสามแห่ง โดย DMCO กับกองทรัสต์ DTCREIT จะทำให้ DTC มีรายได้สม่ำเสมอจากการเป็นผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว

### ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท

-ไม่มี-

## 2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทได้สอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

## 3. หนี้สิน

### 3.1 ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้จากสถาบันการเงินที่มีกำหนดระยะเวลา จำนวนรวมทั้งสิ้น 1,147 ล้านบาท โดยบริษัทได้เข้าค้ำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยในต่างประเทศจำนวน



ไม่เกิน 27 ล้านดอลล่าร์สหรัฐฯ (ประมาณ 900 ล้านบาท) และบริษัทย่อยในประเทศจำนวน 116 ล้านบาท

### 3.2 ยอดรวมของมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวนรวมทั้งสิ้น 617 ล้านบาท

### 3.3 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาปรับปรุงและตกแต่งโรงแรมเป็นเงิน 58 ล้านบาท

## 4. ข้อมูลสรุปของบริษัท

### 4.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจ

ธุรกิจหลักของบริษัท คือ ธุรกิจโรงแรม การรับจ้างบริหารโรงแรม และการให้สิทธิในการดำเนินการภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดุสิตธานี” (Licensing) รวมถึงธุรกิจการศึกษา และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

บริษัท	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
<b>ธุรกิจโรงแรมและรับจ้างบริหารโรงแรม</b>	
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าสำหรับ โรงแรม ได้แก่ “ดุสิตธานี” “ดุสิตปรีนเซส” “ดุสิตดีทู” “ดุสิตเดวาราณา” และ “ดุสิตเรสซิเด้นซ์”</li> <li>- เป็นเจ้าของและบริหารโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ ดุสิตธานี กรุงเทพฯ และ ดุสิตธานี พัทยา</li> <li>- รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศ</li> <li>- เป็นเจ้าของและประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชื่อ อาคารพาณิชย์ดุสิตธานี</li> </ul>
Philippine Hoteliers, Inc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นเจ้าของโรงแรมในประเทศฟิลิปปินส์ คือ ดุสิตธานี มะนิลา</li> </ul>
บริษัท ดุสิต ไทยพรีอเพอร์ติตี้ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้า “รอยัลปรีนเซส”</li> <li>- เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน</li> <li>- เป็นเจ้าของโรงแรมดุสิตปรีนเซส เชียงใหม่ โรงแรมดุสิตปรีนเซส ศรีนครินทร์ และโรงแรมดุสิตปรีนเซส โคราช</li> </ul>
Dusit Overseas Co., Ltd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับจ้างบริหารโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในต่างประเทศ</li> </ul>
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นนิติบุคคลเฉพาะกิจที่จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เพื่อรองรับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี</li> </ul>

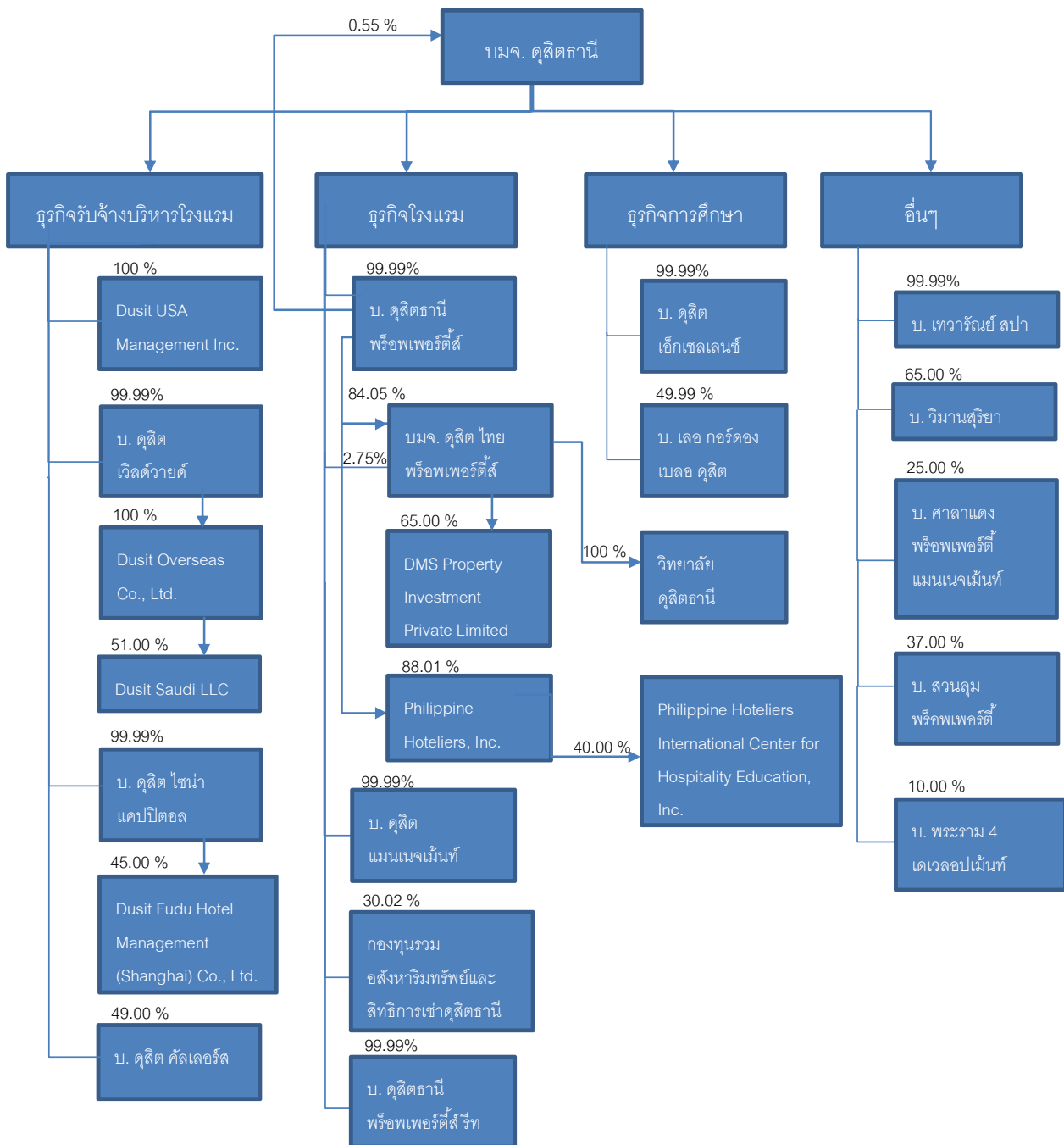
บริษัท	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี	- เป็นเจ้าของโรงแรม 2 แห่ง ได้แก่ ดุสิตธานี ลาภานา ภูเก็ต และดุสิตดิทู เชียงใหม่ - เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่โรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน
DMS Property Investment Private Limited	- เป็นเจ้าของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์
Dusit USA Management Inc.	- รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศสหรัฐอเมริกา
Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.	- รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน
Dusit Saudi LLC	- กิจการร่วมทุนระหว่าง Dusit Overseas Co., Ltd. และ Dyar Hotels and Resorts Limited - รับจ้างบริหารโรงแรมในประเทศซาอุดีอาระเบีย เขตตะวันออกกลาง และเขตแอฟริกาเหนือ
บริษัท ดุสิต เวลด์วาศ์ จำกัด	- ให้บริการด้านการตลาดทั้งโรงแรมในประเทศและต่างประเทศสำหรับวิสาหกิจในเครือ
บริษัท ดุสิต ไชน่า แคปิตอล จำกัด	- ถือหุ้นใน Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Co., Ltd.
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	- ลงทุนในบริษัทต่างๆ
บริษัท ดุสิต คัลเลอร์ส จำกัด	- ให้บริการด้านการจัดการและปรึกษาทางเทคนิคที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อสังหาริมทรัพย์ ร้านอาหาร สปาและอื่นๆที่เกี่ยวข้องในรูปแบบการเช่าแฟรนไชส์ และหรือเป็นเจ้าของบางส่วนในประเทศญี่ปุ่น
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
<b>ธุรกิจการศึกษา</b>	
วิทยาลัยดุสิตธานี	- สถานศึกษาประเภทวิทยาลัยด้านการบริหารและการจัดการโรงแรม
บริษัท เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต จำกัด	- โรงเรียนสอนด้านศิลปะการประกอบอาหารสไตล์ฝรั่งเศส
Philippine Hotelier International Center for Hospitality Education Inc.	- ประกอบธุรกิจด้านการศึกษาในประเทศฟิลิปปินส์
บริษัท ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัทดุสิตธานีการโรงแรมศึกษาจำกัด)	- ประกอบธุรกิจจัดการอาคารสถานที่ และการให้เช่าอาคารสถานที่
<b>ธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง</b>	
บริษัท เทวารันย์ สปา จำกัด	- ประกอบธุรกิจบริการด้านสุขภาพ (Spa)
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	- ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ – โรงแรม อาคารที่พักอาศัยและโครงสร้างอาคาร ศูนย์การค้า

บริษัท	ลักษณะการดำเนินธุรกิจ
บริษัท สวณลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- ประกอบธุรกิจ โครงการพัฒนาศูนย์การค้า
บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเมนท์ จำกัด	- ประกอบธุรกิจ โครงการอาคารสำนักงาน
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเมนท์ จำกัด	- ประกอบธุรกิจ ให้เช่าอาคารสำนักงาน

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560

#### 4.2 โครงสร้างถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)  
โครงสร้างบริษัท ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560



### 4.3 ข้อมูลการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 4.3.1 ข้อมูลการเงินโดยสรุป

	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	9 เดือน ปี 2559	9 เดือน ปี 2560
<b>ฐานะการเงิน (พันบาท)</b>					
สินทรัพย์รวม	9,012,391	9,388,476	9,032,977	8,777,687	9,631,826
หนี้สินรวม	3,800,281	3,984,011	3,678,888	3,539,193	4,079,368
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	4,443,286	4,593,203	4,588,981	4,494,798	4,525,781
<b>ผลการดำเนินงาน (พันบาท)</b>					
รายได้รวม	5,174,699	5,369,590	5,425,132	4,009,362	3,776,872
รายได้จากการขายและการให้บริการ	4,675,480	4,895,150	4,974,352	3,697,111	3,416,506
ต้นทุนขายและการให้บริการ	2,902,863	2,901,951	2,915,209	2,170,423	2,047,274
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	618,382	643,922	661,689	539,141	449,151
ค่าใช้จ่ายรวม	1,618,021	1,531,209	1,706,870	1,227,951	1,273,074
กำไรสุทธิรวม	13,250	253,101	152,915	72,008	598
กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัท	(20,645)	199,189	114,121	39,353	(23,158)
<b>อัตราส่วนต่อหุ้น (บาท)</b>					
กำไร (ขาดทุน) สุทธิของบริษัท	(0.024)	0.236	0.135	0.047	(0.027)
เงินปันผล	1.00	1.20	0.10	-	-
มูลค่าหุ้นตามบัญชี	5.26	5.43	5.43	5.31	5.35
จำนวนหุ้น (ล้านหุ้น)	850.00	850.00	850.00	850.00	850.00
<b>อัตราส่วนทางการเงิน (%)</b>					
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อรายได้รวม	0.26	4.71	2.82	0.98	(0.61)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้น	(0.46)	4.41	2.49	3.27	1.14
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม	1.00	3.58	2.19	3.13	1.49

#### 4.3.2 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2560 เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนปี 2559 มีดังนี้

บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 23 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงจากการปรับปรุงห้องพักของโรงแรม 3 แห่ง และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

บริษัทมีรายได้รวม 3,777 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักประกอบด้วย

### **ธุรกิจโรงแรม**

สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2560 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรม 3,091 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดย

- โรงแรมในประเทศและโรงแรมภายใต้กองทุนรวม มีรายได้ลดลงร้อยละ 7.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของจำนวนผู้เข้าพักในส่วนของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ประกอบกับการเริ่มปรับปรุงห้องพักของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต และโรงแรมดุสิตธานี พัทยา ตลอดจนมีรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลดลงโดยเฉพาะในส่วนของงานจัดเลี้ยง (catering) ของโรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ
- ด้วยผลกระทบจากการแปลงค่าอัตราแลกเปลี่ยนของบการเงินต่างประเทศ และการปรับปรุงห้องพักที่โรงแรมดุสิตธานี มะนิลา จึงทำให้บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศลดลงร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ว่าจะมีรายได้จากโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เพิ่มขึ้นจากอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นก็ตาม

### **ธุรกิจการศึกษา**

สำหรับ 9 เดือนแรกปี 2560 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจการศึกษา 271 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นผลมาจากการปรับแผนกลยุทธ์ใหม่ของกลุ่มธุรกิจการศึกษา โดยได้ปิดโรงเรียนดุสิตธานีการโรงแรมในไตรมาส 3 เพื่อใช้สถานที่โรงเรียนเป็น Dusit Thani Excellence Centre (DTEC) ของวิทยาลัยดุสิตธานี เพื่อรองรับหลักสูตรการเรียนการสอน

### **ธุรกิจบริหารโรงแรม**

ธุรกิจบริหารโรงแรมมีรายได้ 105 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นผลจากรายได้ที่ดีขึ้นของโรงแรมดุสิตธานี เลควิว ไคโร และ โรงแรมดุสิตธานี ความ

### **ธุรกิจอื่นๆ**

บริษัทมีรายได้อื่น 310 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 73.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า 90 ล้านบาท

### **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 1,201 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 จาก 9 เดือนแรกปี 2559 สาเหตุหลักมาจากมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายและที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use project) และโครงการการปรับโครงสร้างของบริษัท และโครงการอื่นๆ ประกอบกับมีค่าใช้จ่ายบุคลากรที่เพิ่มขึ้นทั้งในส่วนของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจ

การศึกษาเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ ขณะที่มิใช่ค่าใช้จ่ายทางการขายลดลงเนื่องจากรายได้จากการขายและบริการลดลง

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินลดลงร้อยละ 22.5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนเป็น 44 ล้านบาท เนื่องจากชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว และเป็นผลมาจากการแปลงค่าบการเงินต่างประเทศจากเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะเพิ่มขึ้นก็ตาม

### กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2560 เท่ากับ 0.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ 72 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยขาดทุนสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัท 23 ล้านบาท เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิ 39 ล้านบาทใน 9 เดือนแรกปี 2559

### ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้นจำนวน 9,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 599 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นผลมาจาก

- สินทรัพย์หมุนเวียน ลดลง 263 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 355 ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้น 88 ล้านบาท จากการลงทุนในเงินฝากประจำของบริษัททยอยเพิ่มขึ้น
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เพิ่มขึ้น 861 ล้านบาท จากค่าเช่าที่ดินและอาคารจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 834 ล้านบาทจากการจ่ายชำระค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use project) ให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และเงินลงทุนเพื่อขายเพิ่มขึ้น 98 ล้านบาท จากการปรับมูลค่าการลงทุนตามราคาตลาด ขณะที่ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (สุทธิ) ลดลง 316 ล้านบาทจากการตัดค่าเสื่อมราคาแม้ว่าจะมีการลงทุนเพิ่มในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

#### หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 4,079 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 400 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.9 จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นผลมาจาก

- หนี้สินหมุนเวียน เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 156 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 163 ล้านบาท
- หนี้สินไม่หมุนเวียน เพิ่มขึ้น 391 ล้านบาท สาเหตุหลักเป็นผลจากเงินมัดจำค่าเช่ารับสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม (Mixed-use project) จำนวน 492 ล้านบาท

## ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 4,526 ล้านบาท ลดลง 63 ล้านบาท จากผลการดำเนินงาน (ขาดทุนสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2560) 23 ล้านบาท ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย (มูลค่าราคายุติธรรม) 110 ล้านบาท ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน (ขาดทุน) จากการแปลงค่างบการเงินในต่างประเทศ 65 ล้านบาท และเงินปันผลจ่าย 85 ล้านบาท

### 4.4 ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงหลักซึ่งอาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้แก่

#### ➤ ความเสี่ยงจากปัจจัยภายใน

- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก

บริษัทมีรายได้หลักจากการประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นสำคัญและมีรายได้จากธุรกิจการศึกษาเป็นส่วนเสริม โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทในปี 2559 นั้นแบ่งเป็นรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมคิดเป็นร้อยละ 85.18 รายได้จากธุรกิจการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 8.15 และรายได้อื่นๆ อีกร้อยละ 6.67 ดังนั้น บริษัทอาจมีความผันผวนในการสร้างรายได้และทำกำไร หากเกิดความไม่แน่นอนขึ้นกับธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อปัจจัยทางเศรษฐกิจ การเมืองและสังคมเป็นอย่างยิ่ง

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีนโยบายที่จะลดระดับการพึ่งพารายได้จากธุรกิจโรงแรมและเพิ่มรายได้จากธุรกิจการศึกษาและกิจการประเภทอื่นๆ อย่างเป็นรูปธรรม เพื่อให้รายได้และผลกำไรของบริษัทมีความยั่งยืนมากยิ่งขึ้น โดยบริษัทได้ดำเนินการขยายกิจการประเภทการศึกษาอย่างจริงจัง จากการก่อตั้งโรงเรียนดุสิตธานีการโรงแรมขึ้นเป็นแห่งแรกเพื่อเป็นการขยายธุรกิจการศึกษา และมีแผนที่จะเปิดโรงเรียนดุสิตธานีการโรงแรมเพิ่มมากขึ้นในอนาคต การขยายวิทยาลัยดุสิตธานี ไปยังทำเลต่างๆ ที่มีศักยภาพสูง รวมถึงมีการจัดตั้ง Dusit Thani Excellence Centre (DTEC) ของวิทยาลัยดุสิตธานี เพื่อเป็นศูนย์การวิจัยค้นคว้าและพัฒนาหลักสูตรการเรียนการสอน นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดตั้งแผนกพัฒนาธุรกิจใหม่ (New Business Development) เพื่อมองหาโอกาสในการประกอบกิจการประเภทอื่นๆ นอกเหนือไปจากธุรกิจโรงแรมและการศึกษา ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีการกระจายรายได้ที่เหมาะสมมากยิ่งขึ้น

สำหรับธุรกิจโรงแรม บริษัทมุ่งเน้นการบริหารโรงแรมในตลาดต่างประเทศที่มีศักยภาพและกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศแถบตะวันออกกลาง เช่น สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ และเอเชียตะวันออก เช่น จีน หรือเอเชียใต้ เช่น อินเดีย เป็นต้น ตลอดจนประเทศในแถบทวีปยุโรปและแอฟริกา ซึ่งการขยายธุรกิจรับบริหารโรงแรมนอกประเทศนั้น จะช่วยให้บริษัทลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจโรงแรมซึ่งแต่เดิมมีรายได้จากภายในประเทศเป็นหลัก

- ความเสี่ยงจากการขยายธุรกิจรับจ้างบริหารโรงแรม

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงมุ่งขยายธุรกิจรับบริหารโรงแรมไปยังตลาดในประเทศและต่างประเทศตามแผนระยะยาวของบริษัท โดยสัญญาจ้างบริหารโรงแรมมีอายุสัญญาระหว่าง 2-15 ปี ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากโรงแรมที่บริษัทและบริษัทย่อยรับบริหารจะบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ไม่ต่อสัญญาหลังจากหมดอายุสัญญา หรือมีการต่ออายุสัญญาที่มีเงื่อนไขเปลี่ยนแปลงไปจากสัญญาเดิม

รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบในแต่ละประเทศ ความเสี่ยงดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้โดยรวมของบริษัท

โดยในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการรับจ้างบริหาร โรงแรมคิดเป็นร้อยละ 2.72 ของรายได้รวม ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดโอกาสและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาที่กำหนด บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการทบทวนและวางแผนกลยุทธ์ รวมถึงยกระดับมาตรฐานการบริหารจัดการทั้งด้านการตลาด ด้านการปฏิบัติการ ด้านบุคลากร ด้านการเงิน และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน พัฒนาศักยภาพในการแข่งขันกับโรงแรมคู่แข่ง ตลอดจนสร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของโรงแรมที่บริษัทและบริษัทย่อยรับจ้างบริหาร นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการจัดทำสัญญาจ้างบริหารที่มีเงื่อนไขรัดกุมมากยิ่งขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงและความเสียหายจากการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด

- **ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการใหม่**

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายขยายการลงทุนในโครงการใหม่ๆ ที่มีผลตอบแทนสูง ซึ่งมีได้จำกัดอยู่เพียงแค่ธุรกิจโรงแรมเท่านั้น ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมาบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการศึกษาการลงทุนในโครงการต่างๆ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยได้พิจารณาถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนควบคู่กันไป เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการต่างๆ เช่น การล่าช้าของโครงการ การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนและกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง การยอมรับจากลูกค้า รายได้ที่ไม่แน่นอน และสภาวะตลาดผันแปร เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น บริษัทและบริษัทย่อยได้สรรหาบุคลากรที่มีความรู้ความชำนาญ เพื่อจัดการโครงการลงทุน รวมทั้งว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาเอกชนที่มีชื่อเสียงและมีความเชี่ยวชาญในแต่ละด้านให้เข้ามาศึกษาข้อมูลประกอบการพิจารณาการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ก่อนที่จะนำมาผลการศึกษามาประกอบการตัดสินใจลงทุนในแต่ละโครงการ โดย คณะกรรมการบริหารผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อให้แน่ใจว่าโครงการลงทุนต่างๆ ให้ผลตอบแทนอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถเพิ่มมูลค่าโดยรวมให้กับบริษัทและบริษัทย่อย

- **ความเสี่ยงด้านความน่าเชื่อถือและความมั่นคงทางการเงิน**

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระเงินกู้ระยะยาวกับสถาบันการเงินจำนวน 1,137 ล้านบาท เป็นวงเงินกู้ของบริษัท Philippine Hoteliers, Inc. จำนวน 991.68 ล้านบาท คงค้างจำนวน 580.5 ล้านบาท เงินกู้ระยะยาวของบริษัทย่อย เพื่อลงทุนในโครงการ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ วงเงิน 41.50 ล้านบาท เหรียญสหรัฐ คงค้างจำนวน 15.55 ล้านบาท เหรียญสหรัฐ และ เงินกู้ระยะยาวของบริษัท ดุสิตธานีการ โรงแรมศึกษา จำกัด วงเงินและวงเงินคงค้าง จำนวน 116.2 ล้านบาท

ในสัญญาเงินกู้ระยะยาวสกุลเปโซ และสกุลเหรียญสหรัฐ นอกเหนือจากการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญาแล้ว ตลอดอายุสัญญาการกู้เงินบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2 ต่อ 1 และ 1.75 ต่อ 1 ตามลำดับ ดังนั้นหากบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวในสัญญา



ได้ เจ้าหน้าที่มีสิทธิระงับการให้กู้ยืมเงินและ ถือว่าเงินกู้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระทันที ซึ่งจะมีผลต่อสภาพคล่องและฐานะการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ข้างต้นตรงตามกำหนด รวมทั้งชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 0.92 ต่อ 1 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และสอดคล้องกับนโยบายของบริษัทที่จะชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 1 ต่อ 1

### ➤ ความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอก

#### ● ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและภัยจากน้ำมือมนุษย์

ปัจจุบันเหตุภัยพิบัติต่างๆ ที่เกิดจากสภาพแวดล้อมและภูมิอากาศที่แปรปรวน รวมถึงเหตุการณ์ก่อการร้ายจากน้ำมือมนุษย์ มีโอกาสเกิดขึ้นได้บ่อยครั้ง และแต่ละครั้งมีความรุนแรงและยากที่จะคาดเดามากยิ่งขึ้น โดยในรอบปีที่ผ่านมา เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติขึ้นหลายแห่งทั่วโลก ไม่ว่าจะเป็นเหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศญี่ปุ่น เควกคอร์ อิตาลี เมียนมาร์ และอินเดีย

นอกจากนี้ ภัยจากการก่อการร้ายข้ามชาติในประเทศแถบตะวันออกกลางและยุโรปมีแนวโน้มทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น เห็นได้จากเหตุการณ์การก่อการร้ายใน กรุงเบอร์ลิน ประเทศเยอรมันนี และกรุงปารีส ประเทศฝรั่งเศส ตลอดจนเหตุการณ์ความไม่สงบในประเทศไทยเอง เช่น เหตุระเบิดที่หัวหิน และเหตุวินาศกรรมใน 7 จังหวัดภาคใต้ ในช่วงวันที่ 11-12 สิงหาคม 2559 ซึ่งทั้งหมดล้วนแล้วแต่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรม ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงในเรื่องการสูญเสียรายได้ ความเสียหายในชีวิตและทรัพย์สินอันเนื่องมาจากปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว

เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติและภัยจากน้ำมือมนุษย์ทางบริษัทได้ทำประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (Industrial All Risk) ประกันความเสี่ยงภัยด้านการเมือง (Political Violence) และความรับผิดชอบต่อสาธารณะและผลิตภัณฑ์ (Public and Product Liability) ซึ่งคุ้มครองบริษัทเมื่อเกิดเหตุการณ์จากภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย รวมถึงความเสี่ยงทั่วไปที่เกิดจากการดำเนินงานของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทยังได้จัดทำแผนรับมือเตรียมพร้อมหากเกิดเหตุการณ์ไม่คาดฝัน (Crisis Management Plan) เพื่อให้ทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องมีความรู้ ความเข้าใจ และสามารถนำไปปรับใช้ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินได้อย่างมีประสิทธิภาพและทันท่วงที

#### ● ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจและสังคม

ธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมมีความเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับสภาวะทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมืองของโลก ซึ่งมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่น ความสามารถในการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีความเสี่ยงจากปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคมที่ยังไม่มั่นคง ไม่ว่าจะเป็นทิศทางเศรษฐกิจโลกหลังสหราชอาณาจักรออกจากกลุ่มยูโร หรือนโยบายทางเศรษฐกิจหลังการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐอเมริกา ตลอดจน เศรษฐกิจและการเมืองภายในของประเทศไทยยังมีทิศทางที่ไม่แน่นอนและไม่อาจคาดเดาได้ บวกกับนโยบายของทางรัฐบาลในด้านการท่องเที่ยวที่อาจเป็นไปได้ทั้งเอื้ออำนวย หรือส่งผลกระทบต่อการค้าการลงทุนธุรกิจ ยกตัวอย่างเช่น นโยบาย

ปราบปรามกลุ่มทัวร์จีนศูนย์เหรียญ ซึ่งส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่เข้ามาในประเทศไทย เนื่องจากสายการบินประกาศลดจำนวนเที่ยวบินจากเมืองต่างๆ ในประเทศจีนสู่ประเทศไทย รวมถึงทั้งทิศทางการเลือกตั้งในช่วงปี 2560 ถึงปี 2561 ซึ่งอาจถูกเลื่อน หรือขัดขวางโดยกลุ่มผู้เห็นต่าง

ทั้งนี้ แม้ความเสี่ยงดังกล่าวจะอยู่เหนือการควบคุม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายลดความเสี่ยงด้วยการกระจายแหล่งที่มาของรายได้และกลุ่มลูกค้าให้มีความหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มลูกค้าบริษัทห้างร้าน กลุ่มลูกค้าราชการ กลุ่มลูกค้านักท่องเที่ยวอิสระ กลุ่มลูกค้าประชุมและสัมมนา ตลอดจนขยายฐานลูกค้าไปยังกลุ่มประเทศในหลากหลายภูมิภาคมากยิ่งขึ้น

- **ความเสี่ยงจากการแข่งขัน**

ที่ผ่านมากลุ่มธุรกิจการท่องเที่ยวและโรงแรมมีการแข่งขันที่รุนแรงและต่อเนื่อง จากทั้งตลาดในประเทศและตลาดต่างประเทศ ที่มีผู้ให้บริการตั้งแต่แบรนด์เล็กๆ ไปจนกระทั่งแบรนด์ระดับนานาชาติ รวมถึงการเข้ามาของกลุ่มแข่งทางอ้อม อย่างเช่น Service apartment, Homestay, Timeshare rental, AirBnb และอื่นๆ ทำให้มีจำนวนห้องพักถูกอัดฉีดเข้าสู่ตลาดเป็นจำนวนมากเกินความต้องการที่แท้จริง ส่งผลให้เกิดภาวะสงครามราคา ซึ่งกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยเล็งเห็นว่าความเสี่ยงในเรื่องการแข่งขันจะยิ่งทวีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้นในอนาคต เห็นได้จากการที่บริษัทยักษ์ใหญ่อย่าง Marriott เข้าซื้อกิจการของโรงแรมในเครือ Starwood เมื่อเดือนกันยายนปี 2559 และบริษัท Accor Hotels ที่เข้าซื้อโรงแรมต่างๆ ในเครือ FRHI Group-Fairmont, raffles และ Swissôtel เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ทำให้กลุ่มบริษัทโรงแรมดังกล่าว มีความได้เปรียบทางการแข่งขันเพิ่มมากขึ้นจากเครือข่ายห้องพักที่ครอบคลุมทั่วโลก

ยิ่งไปกว่านั้นการเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องของตัวแทนจำหน่ายแบบออนไลน์ (Online Travel Agent) เช่น Agoda, Booking.com, Expedia ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจองผ่านทางตัวแทนจำหน่ายดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น ซึ่งท้ายที่สุดแล้วส่งผลกระทบต่อผลกำไรของบริษัทและบริษัทย่อย

จากปัจจัยข้างต้น บริษัทมีนโยบายลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการเพิ่มพันธมิตรทางธุรกิจ เพิ่มช่องทางการขาย เพื่อสร้างเครือข่ายให้แข็งแกร่งมากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังมุ่งจุดเด่นและเอกลักษณ์ความเป็นไทยของคูสิต ผ่านการให้บริการที่ได้มาตรฐาน รวมถึงมีระบบบริหารจัดการราคาห้องพัก ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับตลาดเพื่อให้ได้มาซึ่งผลกำไรสูงสุด ตลอดจนมีการพัฒนาระบบบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้าที่จะช่วยรักษฐานลูกค้าที่มีอยู่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

- **ความเสี่ยงจากพฤติกรรมผู้บริโภค**

พฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็น วิถีชีวิต ความสนใจ พฤติกรรมการใช้จ่าย ใ้สอຍ การเข้าถึงข้อมูลข่าวสารต่างๆ เป็นต้น ทั้งหมดนี้ล้วนแล้วแต่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของผู้บริโภคในการ

เลือกซื้อสินค้าหรือบริการ ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการตอบสนองต่อความต้องการและพฤติกรรมผู้บริโภคที่ไม่หยุดนิ่ง

นอกเหนือจากปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภค อย่างเช่น สังคม วัฒนธรรม สถานะ บทบาท และปัจจัยส่วนตัวแล้ว ในปัจจุบัน อินเทอร์เน็ตถือได้ว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดต่อพฤติกรรมผู้บริโภค กล่าวคือ เป็นแหล่งข้อมูลขนาดใหญ่ที่สามารถเข้าถึงได้อย่างรวดเร็ว และรอบด้าน เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ บริษัทต่างๆจึงต้องหากกลยุทธ์มาตอบสนองพฤติกรรม และความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และไม่หยุดนิ่ง

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้ติดตามความเคลื่อนไหวพฤติกรรมผู้บริโภคอย่างใกล้ชิด เพื่อนำมาประกอบการตัดสินใจ และเป็นแนวทางการดำเนินงานของบริษัท ยกตัวอย่างเช่น การเก็บข้อมูลลูกค้าที่เคยมาใช้บริการ เพื่อพัฒนาสินค้าและบริการให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าที่หลากหลาย รวมถึง การมุ่งเน้นการสร้างสัมพันธ์ที่ดีต่อลูกค้า (Customer Relationship Management) และการกำกับดูแลภาพลักษณ์ของบริษัท ที่ถูกกล่าวถึงในช่องทางออนไลน์อีกด้วย อีกทั้งยังมีการพัฒนาเว็บไซต์ ที่ให้ข้อมูล และสามารถเข้าถึงได้ผ่าน Smartphone เพื่อเพิ่มความสะดวกและรวดเร็วสำหรับลูกค้าที่มาใช้บริการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### ความเสี่ยงด้านการเงิน

#### ● ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินกับสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560 เป็นเงิน 1,889.36 ล้านบาท และอาจจะต้องมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรม และการลงทุนในโครงการใหม่ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทควบคุมความเสี่ยงโดยติดตามและเฝ้าระวังความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเพื่อการจัดการและการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิผลสูงสุดในการลดความเสี่ยง

### ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

#### ● ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 25

ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ครั้งล่าสุด วันที่ 16 มีนาคม 2560 กลุ่มท่านผู้หญิงชนัดต์ ปิยะอูย และผู้เกี่ยวข้อง ถือหุ้นในบริษัทจำนวน 424,475,680 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 49.94 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จึงทำให้เป็นไปได้ที่มติของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่จะมีผลต่อมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทซึ่งกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ได้ยึดหลักธรรมาภิบาลอย่างเคร่งครัด เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการอยู่เสมอ

#### 4.5 รายชื่อผู้ถือหุ้น

กลุ่มผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกและผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวันที่ 16 มีนาคม 2560 ดังนี้

ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
1. กลุ่มท่านผู้หญิงชนัตถ์ ปิยะอุย และผู้เกี่ยวข้อง <sup>1</sup>	424,475,680	49.94
2. บริษัท เอ็ม บี เค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	99,186,000	11.67
3. UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED – Client Account <sup>2</sup> (PIONEER INETWORK LIMITED)	86,917,720	10.23
4. กลุ่มนายชาติโร โสภณพนิช และผู้เกี่ยวข้อง <sup>3</sup>	42,540,330	5.01
5. นายวิจิต ชินวงศ์วรกุล	31,588,000	3.72
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	25,112,940	2.95
7. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	21,882,430	2.57
8. นางจารุณี ชินวงศ์วรกุล	20,431,000	2.40
9. CITIBANK NOMINEE SINGAPORE PTE LTD-PBG CLIENTS H.K.	11,931,000	1.40
10. นายสหพันธ์ เชนตระกูล	8,910,000	1.05
<b>รวม</b>	<b>772,975,100</b>	<b>90.94</b>
ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	77,024,900	9.06
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 850,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 850,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท		

**หมายเหตุ<sup>1</sup>** กลุ่มท่านผู้หญิงชนัตถ์ ปิยะอุย และผู้เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย บ. ชนัตถ์และลูก กลุ่มนายชนินทร โทณวมิก กลุ่มนางสินี เขียวประสิทธิ์ และกลุ่มนางสุนงค์ สาสิริรัฐวิภาค

**<sup>2</sup>** PIONEER INETWORK LIMITED เป็น Investment Holding ผู้ถือหุ้นหลักคือ

(1) Pioneer Industries (Holdings) Limited ถือหุ้นร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ Pioneer Global Group Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์ฮ่องกง ถือหุ้นใน Pioneer Industries (Holdings) Limited ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) Add Return Company Limited ถือหุ้นร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ Mrs. Rossana Wang Gaw ถือหุ้นใน Add Return Company Limited ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

**<sup>3</sup>** กลุ่มนายชาติโร โสภณพนิช และผู้เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย นางสาวศิริ รมยะรูป

#### 4.6 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทมี พลเอกเปรม ติณสูลานนท์ เป็นประธานที่ปรึกษา ศาสตราจารย์สรรเสริญ ไกรจิตติ และนายศักดิ์ เกี่ยวการค้า เป็นที่ปรึกษาคณะกรรมการ ท่านผู้หญิงชนัตถ์ ปิยะอุย เป็นผู้ก่อตั้งและที่ปรึกษา คณะกรรมการ นายชาติโร โสภณพนิช เป็นประธานกิตติมศักดิ์ และคณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 12 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง
1.	นายอาสา สารสิน	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2.	นายชนินทร์ โทณวนิก	รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร
3.	ศาสตราจารย์ธีรยุทธ ตรีศรี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและสรรหา
4.	นางปราณี ภาษีผล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบรรษัทภิบาลและสรรหา
5.	ดร. กิตติพงษ์ กิตยารักษ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
6.	ศาสตราจารย์กิตติคุณ ดร. คุณหญิงสุชาดา กีระนันทน์	กรรมการอิสระ
7.	นายภควัต โกวิทวัฒนพงศ์	กรรมการอิสระ
8.	นายสมประสงค์ บุญยะชัย	กรรมการอิสระ
9.	นางวรางค์ ไชยวรรณ	กรรมการ
10.	นายเค็นเน็ธ กอศิริ โสภณ	กรรมการ
11.	นางสินี เขียวประสิทธิ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร
12.	นางศุภจี สุธรรมพันธุ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม

5. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

-ไม่มี-

6. รายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งระหว่างปี 2558 ปี 2559 และวันที่ 30 กันยายน 2560 ดังต่อไปนี้

บริษัท/บริษัทย่อยที่ทำรายการ	ลักษณะของรายการ	ยอดคงค้าง/มูลค่าของรายการ (ล้านบาท)			รายละเอียด เงื่อนไขราคา และความจำเป็น
		ปี 2558	ปี 2559	30 ก.ย. 2560	
บมจ. คุณิตธานี และบริษัทย่อย กับ บ. แอคมิ พรินคิง ซึ่งมีนางสินี เขียวประสิทธิ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จัดพิมพ์ปฏิทินประจำปี และรายงานประจำปีของบริษัท	1.36 / 1.63	1.23 / 1.16	- / -	บริษัทว่าจ้างให้ บ. แอคมิ พรินคิงโดยใช้วิธีประกวดราคาแข่งขันกับบริษัทอื่น เพื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขและราคาที่เสนอมาโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยผู้เกี่ยวข้องไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในการตัดสินใจ
บมจ. คุณิตธานี และบริษัทย่อย กับ บมจ. เอ็ม บี เค ซึ่งมีนายชนินทร์ โทณวนิก และนางสินี เขียวประสิทธิ์ เป็นผู้ถือหุ้น	รายได้ค่าบริการ โรงแรมและอื่นๆ	0.88 / 4.82	2.36 / 9.68	2.83 / 8.50	เงื่อนไขราคาและค่าบริการ ในด้านการขายและการตลาด คิดในอัตราที่ใกล้เคียงกับที่คิดกับโรงแรมอื่น
	เงินปันผลรับ	- / 13.41	- / 14.75	- / 7.38	ตามราคาที่ประกาศจ่าย

บริษัท/บริษัทย่อยที่ทำรายการ	ลักษณะของรายการ	ยอดคงค้าง/มูลค่าของรายการ (ล้านบาท)			รายละเอียด เงื่อนไขราคา และความจำเป็น
		ปี 2558	ปี 2559	30 ก.ย. 2560	
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บ. ปิยะศิริ ซึ่งมีกลุ่มท่านผู้หญิงชนชั้นดี ปิยะอุย เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล	- / 0.02	- / 0.01	- / -	เงื่อนไขราคาเป็นไปตามการค้าทั่วไป
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บ. เจทีบี (ประเทศไทย) ซึ่งมี นายชนินทร์ โททวนฉีก เป็นผู้ถือหุ้น	รายได้จากการขาย และการให้บริการ และอื่นๆ	5.35/ 62.38	3.80 / 38.16	6.41 / 30.67	บริษัททำสัญญาการจำหน่ายห้องพัก กับ บ. เจทีบี (ประเทศไทย) เพื่อดำเนินการจัดจำหน่ายห้องพัก โรงแรม โดยรายการดังกล่าวถือเป็นรายการสนับสนุนทางธุรกิจปกติ และมีเงื่อนไขราคาเป็นไปตามการค้าทั่วไป
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บ. นิวแอตแลนติก ซึ่งมีกลุ่มท่านผู้หญิงชนชั้นดี ปิยะอุย เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	รายได้จากการขาย และการให้บริการ	- / 0.07	- / 0.01	- / -	เงื่อนไขราคาเป็นไปตามการค้าทั่วไป
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บมจ. นวกิจประกันภัย ซึ่งมีศาสตราจารย์ หิรัญ รัตศรี เป็นกรรมการ	ค่าใช้จ่ายค่าเบี้ยประกันภัย	0.01 / 1.42	- / 0.56	- / 0.56	เงื่อนไขราคาเป็นไปตามการค้าทั่วไป
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ บริษัท สยามเม็คโคร จำกัด (มหาชน) ซึ่งมี นายอาสา สารสิน เป็นกรรมการ	ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	- / -	- / -	0.21 / 1.15	เงื่อนไขราคาเป็นไปตามการค้าทั่วไป
บมจ. ดุสิตธานี และบริษัทย่อย กับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งมี คุณหญิงสุชาดา ภิระนันท์ คุณชนินทร์ โททวนฉีก และ คุณศุภจี สุธรรมพันธุ์ เป็นกรรมการ	ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	- / -	- / -	- / 0.03	เงื่อนไขราคาเป็นไปตามการค้าทั่วไป

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 3/2560 ได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่ารายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งระหว่างปี 2558 และ ปี 2559 เป็นไปอย่างสมเหตุสมผล โดยราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามการค้าโดยปกติทั่วไป

#### รายการระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อยในการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

นอกจากรายการที่เป็นการทำธุรกรรมตามปกติซึ่งได้เปิดเผยไว้ที่หมายเหตุประกอบงบการเงินแล้วนั้น บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยกับผู้เกี่ยวข้อง ที่เป็นรายการที่ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ รายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่เข้าเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณา ก่อนนำเสนอแจ้งเพื่อทราบต่อคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2558 ปี 2559 และ วันที่ 30 กันยายน 2560 บริษัทมีการทำรายการที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ และ รายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยซึ่งเป็นรายการทางธุรกิจปกติ ทั้งนี้ การให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยนั้นมีเงื่อนไขและค่าตอบแทนในราคาตลาดและยุติธรรม โดยสามารถสรุปยอดการเปลี่ยนแปลงของยอดคงเหลือและยอดคงเหลือของรายการกู้ยืมได้ดังนี้

บริษัทย่อย	ยอดเปลี่ยนแปลง (ล้านบาท)			ยอดคงค้าง (ล้านบาท)			รายละเอียดของรายการ
	ปี 2558	ปี 2559	30 ก.ย. 2560	ปี 2558	ปี 2559	30 ก.ย. 2560	
1. บ. คุณิต ไชน่า แคปิตอล	36.70	37.50	13.40	38.50	76.00	89.40	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะยาว
	0.83	0.92	1.79	0.83	1.75	3.54	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
2. บ. วิมานสุริยา	-	47.11	46.01	-	47.11	93.12	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะยาว
	-	0.04	1.22	-	0.04	1.26	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
3. บ. คุณิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์	-	250.00	-	-	250.00	250.00	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	-	1.10	2.18	-	0.17	2.35	ดอกเบี้ยรับของบริษัท
4. บ. คุณิตธานี การโรงแรม ศึกษา	-	-	26.56	-	-	26.56	บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะสั้น
	-	-	0.05	-	-	0.05	ดอกเบี้ยรับของบริษัท

## 7. สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

สัญญาที่สำคัญของบมจ. คุณิตธานี และ บริษัทย่อยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ปี/ลำดับที่	ประเภทสัญญา	ผู้ลงนามในสัญญา		สาระสำคัญ
		บมจ.คุณิตธานี หรือ บริษัทย่อย	คู่สัญญา	
<u>ปี 2559</u>				
1.	สัญญาเช่า	บมจ.คุณิตธานี	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	บมจ.คุณิตธานี ได้เช่าที่ดินเนื้อที่ 23-2-2.72 ไร่ เป็นระยะเวลา 30+30 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2567 จากสำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 7,334,121,600 บาท
2.	สัญญาซื้อขายหุ้น	บมจ.คุณิตธานี	บริษัท คุณิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บมจ.คุณิตธานี ได้ขายหุ้นของบริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 14,270,000 หุ้น จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 208,342,000 บาท ให้แก่บริษัท คุณิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

ปี/ลำดับที่	ประเภทสัญญา	ผู้ลงนามในสัญญา		สาระสำคัญ
		บมจ.คูสิตธานี หรือ บริษัทย่อย	คู่สัญญา	
3.	สัญญาร่วมทุนเพื่อ จัดตั้งบริษัท วิมานสุริยา จำกัด	บมจ.คูสิตธานี	1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	บมจ.คูสิตธานี ได้เข้าร่วมทุนกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อจัดตั้ง บริษัท วิมานสุริยา จำกัด ในทุนจดทะเบียน ทั้งสิ้น 1,100,000,000 บาท โดย บมจ. คูสิตธานีถือหุ้นในอัตราส่วนร้อยละ 60
4.	สัญญาร่วมทุนเพื่อ จัดตั้งบริษัท สวนลุม พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	บมจ.คูสิตธานี	1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท สวนลุม พรีอเพอร์ตี้ จำกัด	บมจ.คูสิตธานี ได้เข้าร่วมทุนกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อจัดตั้ง บริษัท สวนลุม พรีอเพอร์ตี้ จำกัด ในทุน จดทะเบียนทั้งสิ้น 172,000,000 บาท โดย บมจ.คูสิตธานีจะถือหุ้นในอัตราส่วน สุดท้ายร้อยละ 15
<b>ปี 2560</b>				
1.	สัญญาซื้อขายที่ดิน	บมจ.คูสิตธานี	บริษัท กิ่งชัชวาลย์ จำกัด	บมจ.คูสิตธานี ได้ซื้อที่ดินจำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ 2 งาน 01 ตารางวา และ 2.8/10 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสีลม (สาทร) อำเภอ บางรัก จากบริษัท กิ่งชัชวาลย์ จำกัด ในราคา รวมทั้งสิ้น 179,344,000 บาท
2.	สัญญาเช่าช่วงที่ดิน	บมจ.คูสิตธานี	บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	บมจ.คูสิตธานี ให้บริษัท วิมานสุริยา จำกัด เช่าช่วงที่ดินประมาณ 21 ไร่ ตั้งอยู่เลขที่ 1 ตำบลศาลาแดง มุมถนนสีลม แขวงสีลม กรุงเทพมหานครเพื่อพัฒนาและดำเนิน โครงการรูปแบบผสม (Mixed-use Project) ประกอบด้วย โรงแรม อาคารชุดพักอาศัย ให้เช่า และศูนย์การค้า
3.	สัญญาโอนสิทธิ การเช่าที่ดิน	บมจ.คูสิตธานี	บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเมนต์ จำกัด	บมจ.คูสิตธานี โอนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่า จาก สำนักงานทรัพย์สินฯ เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ ให้กับบริษัท พระราม 4 เดเวลอปเมนต์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อถือสิทธิ การเช่าที่ดินสำหรับโครงการ Office ซึ่ง บมจ.คูสิตธานี จะถือหุ้นร้อยละ 10 ของทุน จดทะเบียนของ บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเมนต์ จำกัด



ปี/ลำดับที่	ประเภทสัญญา	ผู้ลงนามในสัญญา		สาระสำคัญ
		บมจ.คูสิตธานี หรือ บริษัทย่อย	คู่สัญญา	
4.	สัญญาร่วมทุน OJV ระหว่าง บริษัท และ CPN	บมจ.คูสิตธานี	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”)</li> <li>2. บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด</li> <li>3. บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด</li> </ol>	บมจ.คูสิตธานี ได้ร่วมทุนกับ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อจัดตั้ง บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด ให้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงาน โดยมีสัดส่วน การถือหุ้นระหว่างบริษัท : CPN คือ 10:90





**Dusit**  
INTERNATIONAL

---