

ที่ สก 004/2563

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อันเนื่องมาจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แก่
กองทรัสต์ของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนให้ทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ
ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99) (“PD”) เข้าทำธุรกรรมเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ระหว่าง
บริษัทฯ และ/หรือ PD กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกสิติกส์ และอินดัสเทรียล
 (“กองทรัสต์”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อยู่ในระหว่างการจัดเตรียมเอกสาร เพื่อขออนุมัติการจัดตั้งกองทรัสต์
จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) รวมถึงอนุมัติให้บุคคลที่ได้รับ
มอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องและเป็นประโยชน์สำหรับการ
เข้าทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) **อนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้**

- อนุมัติให้ PD จำหน่ายสิทธิการเช่าช่วง โดย ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน PD จะยกเลิกสัญญาเช่า
ช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (“โครงการ BFTZ”) กับ CBP และ
กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ โดยตรงกับ CBP
ทั้งนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าช่วงที่ PD จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์นั้นจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,922.80
ล้านบาท แต่ไม่เกิน 2,235.00 ล้านบาท (“ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน”)
- อนุมัติให้บริษัทฯ และ PD เข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง
บริษัทฯ PD และ บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะ
ผู้รับสัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ PD และ FNS ที่มีกับกองทรัสต์ (โปรด
พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.3.2 “ธุรกรรมตกลงกระทำการ”)
- อนุมัติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สิน
ให้แก่กองทรัสต์ ดังนี้

- เจริญต่อรองกับกองทรัสต์ เพื่อกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจำหน่าย กำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ในการจำหน่ายทรัพย์สินให้กองทรัสต์ และในการทำสัญญากับกองทรัสต์ ตลอดจนการปรับแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามความเหมาะสม
- เจริญกับกองทรัสต์ เพื่อกำหนดราคาจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายที่จะเสนอให้แก่กองทรัสต์ โดยพิจารณาจากผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบันในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และสภาพทรัพย์สินที่ขายในเวลานั้นๆ
- พิจารณาจำหน่ายหรือไม่จำหน่ายทรัพย์สินบางรายการ หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจริญต่อรองกับกองทรัสต์ แสดงให้เห็นว่าการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่บริษัทฯ และ/หรือ ผู้ถือหุ้น
- จัดทำ ลงนาม ส่งมอบสัญญาหรือข้อผูกพันในการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ เช่น การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรเข้าช่วงที่เกี่ยวข้อง
- เจริญ กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียด จัดทำ ลงนาม และส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาตกลงกระทำกร

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สิน มูลค่าสูงสุดของรายการ คำนวณได้จากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สินมีขนาดรายการไม่เกิน 2,235.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 14.34 ซึ่งขนาดธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ไม่จัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 - 4 ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) เนื่องจากขนาดธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สินมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ เนื่องจากกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเข้าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ ซึ่งประกอบด้วยสิทธิการเข้าช่วงของ PD และ FNS ซึ่งขนาดธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สินของ FNS เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ทำให้ FNS ต้องเปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ FNS ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้มีการเปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ เช่นเดียวกัน

นอกจากนี้ ธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สิน และธุรกรรมตกลงกระทำกร ไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ พ.จ. 21/2551 หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

(ข) **อนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้**

- อนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายโดยกองทรัสต์ (“ธุรกรรม การซื้อหน่วยทรัสต์”) โดยอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์เป็น จำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 20.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย ทั้งหมดในครั้งแรก ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 500.00 ล้านบาท รวมถึงอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย กู้ยืมเงินระยะสั้น (Bridging Loan) จากสถาบันการเงินมาใช้ในธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ และจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวด้วยเงินที่ได้รับ จากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว (ถ้ามี)
- อนุมัติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการดำเนินการกำหนดสัดส่วนสุดท้ายที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อ หน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์ เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์เป็น จำนวนเงินไม่เกิน 500.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณไม่เกินร้อยละ 3.21 ซึ่งขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ ดังกล่าว ไม่จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 – 4 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ มีการเปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกรรมการซื้อ หน่วยทรัสต์เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินระหว่าง PD และกองทรัสต์ ซึ่งได้มีการ เปิดเผยแพร่สารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงได้มีการเปิดเผยสารสนเทศ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ของบริษัทฯ เช่นเดียวกัน

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ ไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศ รายการที่เกี่ยวข้องกัน

(ค) **อนุมัติการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์**

อนุมัติให้ PD เข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (รวมถึงอาจมีการต่ออายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไปอีกคราวละ 10 ปี โดยเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไป ให้เป็นไปตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ทั้งนี้ ปัจจุบัน PD อยู่ระหว่างการเจรจารายละเอียดและ กำหนดเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ง) **อนุมัติการให้เช่าช่วงและให้บริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการ BFTZ บางส่วน**

อนุมัติให้ PD ให้เช่าช่วงและให้บริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการ BFTZ บางส่วนแก่ กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ถนนส่วนกลางดังกล่าว โดยการเข้าทำสัญญาจะเป็น

ในรูปแบบของการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน เนื่องจากมีผู้อื่นที่ไม่ใช่ผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ถนน
ดังกล่าวด้วย

บริษัทฯ ขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่คำขอจัดตั้งกองทรัสต์ ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว และได้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจดทะเบียนกองทรัสต์ของทรัสต์แล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน จะเกิดขึ้นภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2563

1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

1.2.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

ผู้ขาย : PD (บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ผู้ซื้อ : กองทรัสต์

1.2.2 ธุรกรรมตกลงกระทำการ

ผู้ให้สัญญา : บริษัทฯ และ PD

ผู้รับสัญญา : กองทรัสต์

1.3 ลักษณะทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

1.3.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

(1) ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว PD จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ เนื่องจากในปัจจุบัน PD ได้เช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ จาก CBP ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าช่วงโดยตรงจาก CBP ได้ ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน PD จะยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ กับ CBP และกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ โดยตรงกับ CBP ทั้งนี้ ระยะเวลาการให้เช่าช่วงทรัพย์สิน จะเริ่มตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วง จนถึงวันครบกำหนดตามการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง

ทั้งนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าช่วงที่ PD จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์นั้นจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,922.80 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 2,235.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วง) โดยจะพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าช่วงและราคาประเมินที่ได้รับจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ PD ที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกดังนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ด.	ราคาประเมิน ทรัพย์สินของ PD ตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	2,031.80
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	2,006.90

อย่างไรก็ดี ราคาที่จะจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพวะตลาดหุ้น รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

(2) ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดของรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

(ก) เปรียบเทียบมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(ข) เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(ค) **เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{ราคาจำหน่ายทรัพย์สิน}}{\text{ทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{\text{ไม่เกิน 2,235.00 ล้านบาท}}{15,585.23 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ไม่เกินร้อยละ 14.34} \end{aligned}$$

(ง) **เปรียบเทียบมูลค่าของหลักทรัพย์**

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

จากการคำนวณข้างต้น มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งมีขนาดรายการประมาณไม่เกินร้อยละ 14.34 ทั้งนี้ ขนาดธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว ไม่จัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 – 4 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00

1.3.2 **ธุรกรรมตกลงกระทำการ**

(1) **ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ**

บริษัทฯ และ PD จะเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัทฯ PD และ FNS ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับสัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ PD และ FNS ที่มีกับกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ PD และ FNS ตกลงจะดำเนินการในเรื่องที่สำคัญ เช่น

- (ก) การเข้าลงทุนและดำรงสัดส่วนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยบริษัทฯ PD และ FNS ตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของตนตกลงจะดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์รวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ตลอดระยะเวลา 5 ปี และจะต้องไม่ต่ำกว่าระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน หากภายหลังผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ยกเลิกหรือแก้ไขเงื่อนไขว่าด้วยข้อจำกัดการดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เหลือระยะเวลาน้อยกว่า 5 ปี ผู้ให้สัญญายังคงต้องดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ตลอดระยะเวลา 5 ปี โดยระยะเวลาดังกล่าวนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเข้าช่วง อีกทั้ง ตลอดระยะเวลาการถือครอง

หน่วยทรัสต์จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยทรัสต์ดังกล่าว หรือกระทำการประการอื่นใด อันอาจจะทำให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

- (ข) การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของ PD และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน ในบริษัท พรอสเพค รัท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “พรอสเพค รัท แมเนจเม้นท์”) รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในพรอสเพค รัท แมเนจเม้นท์ ทั้งนี้ตลอดระยะเวลาที่พรอสเพค รัท แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PD ตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หุ้นดังกล่าว หรือนำหุ้นไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ในหุ้นดังกล่าวทั้งหมดหรือแต่บางส่วน หรือกระทำการประการอื่นใดอันอาจมีผลทำให้ PD และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันถือครองหุ้นของพรอสเพค รัท แมเนจเม้นท์ รวมกันทั้งหมดมีจำนวนน้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น และ/หรือ อันมีผลทำให้อำนาจการจัดการงานของพรอสเพค รัท แมเนจเม้นท์ ตกไปอยู่กับบุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- (ค) สิทธิแก่กองทรัสต์ที่ได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ PD และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน
- (ง) การจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนถนนทางเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ของ PD ให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บริวารของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าช่วงของกองทรัสต์ ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ รวมถึงเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยไม่มีค่าตอบแทน
- (จ) ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นใด ที่ได้ตกลงร่วมกันและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

(2) ขนาดของรายการ

เนื่องจากธุรกรรมตกลงกระทำการเป็นรายการที่เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรม การจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ และ PD โดย

บริษัทฯ และ PD ไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการดังกล่าวจากกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่ได้รับจากธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

1.4.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

ข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

	รายละเอียด				
ชื่อโครงการ	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน				
สถานที่ตั้ง	เลขที่ 1040/1 หมู่ที่ 15 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ				
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	วัดปากน้ำและวัดมงคลนิมิตร				
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ เป็นระยะเวลาประมาณ 19 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเช่าช่วงจาก CBP ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 โดยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีพื้นที่ที่ดินรวม 128-1-90.27 ไร่ (ประมาณ 205,561.07 ตร.ม.) และพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 131,839.00 ตร.ม. ซึ่งกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit				
ราคาประเมินทรัพย์สิน	ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายใต้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้ <table border="1" data-bbox="603 1621 1375 1841"> <tbody> <tr> <td>บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด</td> <td>บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด</td> </tr> <tr> <td>2,031.80 ล้านบาท</td> <td>2,006.90 ล้านบาท</td> </tr> </tbody> </table>	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	2,031.80 ล้านบาท	2,006.90 ล้านบาท
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด				
2,031.80 ล้านบาท	2,006.90 ล้านบาท				

- รายละเอียดที่ดินที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

โฉนดเลขที่	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)
4495	วัดปากน้ำ	3	835	99-1-78.16
4496	วัดมงคลนิมิตร	4	836	29-0-12.11
			พื้นที่รวม	128-1-90.27

- รายละเอียดอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

เขตปลอดอาคาร ¹				
	ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าช่วง	ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่า (ตารางเมตร)	หลัง	ยูนิต
อาคารคลังสินค้า	54-3-10.82 ไร่ (87,643.28 ตารางเมตร)	63,712.00	9	46
อาคารโรงงานสำเร็จรูป	16-0-2.90 ไร่ (25,611.61 ตารางเมตร)	11,956.00	9	9
อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	15-1-27.25 ไร่ (24,508.99 ตารางเมตร)	14,926.00	4	20
อาคาร Built-to-Suit	13-1-37.19 ไร่ (21,348.77 ตารางเมตร)	15,306.00	2	2
รวมพื้นที่ในเขตปลอดอาคาร	99-1-78.16 ไร่ (159,112.65 ตารางเมตร)	105,900.00	24	77
เขตประกอบการทั่วไป				
อาคารคลังสินค้า	5-1-32.95 ไร่ (8,531.81 ตารางเมตร)	5,695.00	1	1
อาคารโรงงานสำเร็จรูป	12-1-93.57 ไร่ (19,974.30 ตารางเมตร)	9,746.00	8	8
อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	11-0-85.58 ไร่ (17,942.31 ตารางเมตร)	10,498.00	3	15
อาคาร Built-to-Suit	-	-	-	-
รวมพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป	29-0-12.10 ไร่ (46,448.42 ตารางเมตร)	25,939.00	12	24
รวมพื้นที่	128-1-90.27 ไร่ (205,561.07 ตารางเมตร)	131,839.00	36	101

หมายเหตุ: ¹ รวมอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 จำนวน 4 หลัง รวม 12 ยูนิต

1.4.2 ธุรกรรมตกลงกระทำการ

บริษัทฯ และ PD จะเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัทฯ PD และ FNS ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับสัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ PD และ FNS ที่มีกับกองทรัสต์

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

1.5.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินของ PD ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,922.80 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 2,235.00 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.3.1 “ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน”)

อย่างไรก็ดี ราคาที่จะจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) สภาพทรัพย์สินที่ขายในเวลานั้นๆ และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพวะในตลาดทุน รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

1.5.2 ธุรกรรมตกลงกระทำการ

เนื่องจากธุรกรรมตกลงกระทำการเป็นรายการที่เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ และ PD โดยบริษัทฯ และ PD ไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการดังกล่าวจากกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่ได้รับจากธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

1.6.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะมีการจำหน่ายไปในธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน มีขนาดของรายการไม่ต่ำกว่า 1,922.80 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 2,235.00 ล้านบาท โดยราคาที่จะจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายที่จะเสนอให้แก่กองทรัสต์ พิจารณาจากผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) สภาพทรัพย์สินที่ขายในเวลานั้นๆ และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพวะในตลาดทุน รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

1.6.2 ธุรกรรมตกลงกระทำการ

ไม่มีการคำนวณมูลค่า

1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

1.7.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของสินทรัพย์ตามธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในเบื้องต้นนั้น พิจารณาจาก

- (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน
- (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ดี ราคาที่จะจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) สภาพทรัพย์สินที่ขายในเวลานั้นๆ และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพวะขของตลาดทุน รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

1.7.2 ธุรกรรมตกลงกระทำการ

ธุรกรรมตกลงกระทำการเป็นเพียงส่วนหนึ่งของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ และ PD ดังนั้น บริษัทฯ และ PD จึงไม่มีค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการ

1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ และ/หรือ PD

PD จะได้รับเงินค่าตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รวมถึงรายได้จากการให้บริการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย PD สามารถนำเงินค่าตอบแทนและรายได้ดังกล่าวไปใช้ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น นำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้สินและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น

1.9 วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน

PD อาจนำเงินที่ได้รับจากกองทรัสต์ ไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้สินและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

อย่างไรก็ดี วัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าว เป็นแผนการดำเนินงานของ PD ณ ปัจจุบัน ซึ่ง PD อาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์ ณ ขณะนั้น

1.10 เงินไขบังคับก่อนที่สำคัญ

ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่คำขอจัดตั้งกองทรัสต์ ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว และได้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจดทะเบียนกองทรัสต์ของทรัสต์แล้ว

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้ PD เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินและธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจาก PD สามารถนำเงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว ไปใช้ตามแผนการดำเนินงาน เช่น นำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้สินและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น ซึ่งอาจช่วยลดภาระของบริษัทฯ ในการสนับสนุนเงินทุนให้แก่ PD ในระยะยาว

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 1.11

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 1.11 ข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงอนุมัติให้ PD เข้าทำรายการดังกล่าว

2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์

2.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ จะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาของซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ภายหลังจากที่คำขอจัดตั้งกองทรัสต์ ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว โดยบริษัทฯ คาดว่า ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์จะเกิดขึ้นภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2563

2.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ซื้อ : บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย

ผู้ขาย : กองทรัสต์

2.3 ลักษณะทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

(1) ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออก และเสนอขายโดยกองทรัสต์ จำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 20.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งแรก ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 500.00 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ หลายประการ เช่น สภาวะของตลาดหุ้น รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

(2) ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดของรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

(ก) เปรียบเทียบมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(ข) เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(ค) **เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์}}{\text{ทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{\text{ไม่เกิน 500.00 ล้านบาท}}{15,585.23 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ไม่เกินร้อยละ 3.21} \end{aligned}$$

(ง) **เปรียบเทียบมูลค่าของหลักทรัพย์**

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

จากการคำนวณข้างต้น มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งมีขนาดรายการประมาณไม่เกินร้อยละ 3.21 ทั้งนี้ ขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ไม่จัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 – 4 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00

2.4 **รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา**

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายโดยกองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 20.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งแรก ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 500.00 ล้านบาท

2.5 **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์มีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 500.00 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 2.3 “ลักษณะทั่วไปประเภท และขนาดของรายการ”)

ทั้งนี้ มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ หลายประการ เช่น สภาพวะตลาดหุ้น รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

2.6 **มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มาและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน**

มูลค่าหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัย

อีกหลายประการ เช่น สภาวะของตลาดทุน รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

2.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย

ภายหลังจากธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะเข้าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยได้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการเข้าลงทุนในกองทรัสต์ ในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทรัสต์ รวมถึงโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอนาคตหากราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น

2.8 แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ในเบื้องต้น บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และ/หรือ เงินทุนหมุนเวียน และ/หรือ เงินกู้ระยะสั้น (Bridging Loan) จากสถาบันการเงิน มาใช้ในธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ใช้เงินกู้ระยะสั้น (Bridging Loan) จากสถาบันการเงิน บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย อาจนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินมาชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว

2.9 เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ

ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่คำขอจัดตั้งกองทรัสต์ ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

2.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอนาคตหากราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น

2.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 2.10

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 2.10 ข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยเข้าทำรายการดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

(นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร