



F I N A N S A

Asian Merchant Banking

ที่ ฟ. 03/2563

12 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อันเนื่องมาจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แก่กองทรัสต์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อันเนื่องมาจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แก่กองทรัสต์ของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สิน และธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สิน ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติคส์ และอินดัสเทรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งในขณะนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อยู่ในระหว่างการจัดเตรียมเอกสาร เพื่อขออนุมัติการจัดตั้งกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.")

และมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าทำธุรกรรมเกี่ยวกับการได้มาซึ่งหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงอนุมัติให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องและเป็นประโยชน์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับกองทรัสต์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)

(นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์)
กรรมการผู้จัดการ

FINANSA PUBLIC COMPANY LIMITED

Registered No. 0107545000080

48/48 TISCO TOWER, FLOOR 20

NORTH SATHORN RD., SILOM, BANGRAK

BANGKOK 10500, THAILAND

TEL : (662) 697-3700 FAX : (662) 266-6688

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
อันเนื่องมาจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แก่กองทรัสต์
ของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน)

ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ระหว่างบริษัทฯ กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกิสติกส์ และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์อยู่ในระหว่างการจัดเตรียมเอกสาร เพื่อขออนุมัติการจัดตั้งกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) รวมถึงอนุมัติให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องและเป็นประโยชน์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) อนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- อนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายสิทธิการเช่าช่วง โดย ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน บริษัทฯ จะยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน (“โครงการ BFTZ”) กับ บริษัท ซัยนันท์ บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (“CBP”) และกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ โดยตรงกับ CBP ทั้งนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าช่วงที่บริษัทฯ จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์นั้นจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,300.00 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,503.80 ล้านบาท (“ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน”)
- อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างบริษัทฯ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“MK”) และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PD”) ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับสัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของ บริษัทฯ MK และ PD ที่มีกับกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.3.2 “ธุรกรรมตกลงกระทำการ”)
- อนุมัติให้กรรมการผู้จัดการมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ดังนี้
 - เจรจาต้อรองกับกองทรัสต์ เพื่อกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจำหน่าย กำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่นๆ ในการจำหน่ายทรัพย์สินให้กองทรัสต์ และในการทำสัญญากับกองทรัสต์ ตลอดจนการปรับแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามความเหมาะสม
 - เจรจากับกองทรัสต์ เพื่อกำหนดราคาจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายที่จะเสนอให้แก่กองทรัสต์ โดยพิจารณาจากผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบันในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และสภาพทรัพย์สินที่ขายในเวลานั้นๆ

- พิจารณาจำหน่ายหรือไม่จำหน่ายทรัพย์สินบางรายการ หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับกองทรัสต์ แสดงให้เห็นว่าการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่บริษัทฯ และ/หรือ ผู้ถือหุ้น
- จัดทำ ลงนาม ส่งมอบสัญญาหรือข้อผูกพันในการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ เช่น การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการเช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง
- เจรจา กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียด จัดทำ ลงนาม และส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาตกลงกระทำการ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินมีขนาดรายการไม่เกิน 1,503.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 36.39 ซึ่งขนาดธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว จัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) เนื่องจากขนาดธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ซึ่งการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”)
- 2) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน และธุรกรรมตกลงกระทำการของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ เปิดเผยแพร่ทำธุรกรรมดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดของประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

นอกจากนี้ ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน และธุรกรรมตกลงกระทำการ ไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

(ข) **อนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้**

- อนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายโดยกองทรัสต์ (“ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์”) โดยอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งแรก ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 360.00 ล้านบาท รวมถึงอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย กู้ยืมเงินระยะสั้น (Bridging Loan) จากสถาบันการเงินมาใช้ในธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ และจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวด้วยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว (ถ้ามี)

- อนุมัติให้กรรมการผู้จัดการมีอำนาจในการดำเนินการกำหนดสัดส่วนสุดท้ายที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 360.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณไม่เกินร้อยละ 8.71 ซึ่งขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ไม่จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 – 4 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ของบริษัทฯ เนื่องจากธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินระหว่างบริษัทฯ และกองทรัสต์ ซึ่งได้มีการเปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงได้มีการเปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ของบริษัทฯ เช่นเดียวกัน

นอกจากนี้ ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ ไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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 : บริษัทฯ
ผู้ซื้อ : กองทรัสต์

1.2.2 ธุรกรรมตกลงกระทำการ

ผู้ให้สัญญา : บริษัทฯ
ผู้รับสัญญา : กองทรัสต์

1.3 ลักษณะทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

1.3.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

(1) ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารในโครงการ BFTZ เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทฯ ได้เช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ จาก CBP ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าช่วงโดยตรงจาก CBP ได้ ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน บริษัทฯ จะยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารในโครงการ BFTZ กับ CBP และกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ โดยตรงกับ CBP ทั้งนี้ ระยะเวลาการให้เช่าช่วงทรัพย์สินจะเริ่มตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วง จนถึงวันครบกำหนดตามการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง

ทั้งนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าช่วงที่บริษัทฯ จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์นั้นจะมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,300.00 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,503.80 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วง) โดยจะพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าช่วงและราคาประเมินที่ได้รับจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้

คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ครั้งแรกดังนี้

| ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต. | ราคาประเมิน ทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามวิธีรายได้ (ล้านบาท) |
|---|--|
| บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด | 1,367.10 |
| บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด | 1,358.20 |

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

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{ราคาจำหน่ายทรัพย์สิน}}{\text{ทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{\text{ไม่เกิน 1,503.80 ล้านบาท}}{4,132.96 \text{ ล้านบาท}} \\
 &= \text{ไม่เกินร้อยละ 36.39}
 \end{aligned}$$

(ง) **เปรียบเทียบมูลค่าของหลักทรัพย์**

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

จากการคำนวณข้างต้น มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งมีขนาดรายการประมาณไม่เกินร้อยละ 36.39 ทั้งนี้ ขนาดธุรกรรมการจำหน่ายหลักทรัพย์ดังกล่าว จัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ เนื่องจากขนาดธุรกรรมการจำหน่ายหลักทรัพย์ มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00

1.3.2 **ธุรกรรมตกลงกระทำการ**

(1) **ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัทฯ MK และ PD ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับสัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ MK และ PD ที่มีกับกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ตกลงจะดำเนินการในเรื่องที่สำคัญ เช่น การเข้าลงทุนและดำรงสัดส่วนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยบริษัทฯ MK และ PD ตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของตนตกลงจะดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์รวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ตลอดระยะเวลา 5 ปี และจะต้องไม่ต่ำกว่าระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน หากภายหลังจากผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ยกเลิกหรือแก้ไขเงื่อนไขว่าด้วยข้อจำกัดการดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เหลือระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี ผู้ให้สัญญายังคงต้องดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ตลอดระยะเวลา 5 ปี โดยระยะเวลาดังกล่าวนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง อีกทั้ง ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนหน่วยทรัสต์ดังกล่าว หรือกระทำการประการอื่นใด อันอาจทำให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ ที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

(2) **ขนาดของรายการ**

เนื่องจากธุรกรรมตกลงกระทำการเป็นรายการที่เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมการจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการดังกล่าวจากกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่ได้รับจากธุรกรรมการจำหน่ายหลักทรัพย์รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่จำหน่ายไป

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

1.4.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

- ข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

| | รายละเอียด | |
|------------------------------|--|--|
| ชื่อโครงการ | โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน | |
| สถานที่ตั้ง | เลขที่ 1040/1 หมู่ที่ 15 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ | |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน | วัดปากน้ำและวัดมงคลนิมิตร | |
| ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ | สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารในโครงการ BFTZ เป็นระยะเวลาประมาณ 19 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการเช่าช่วงจาก CBP ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2582 โดยทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีพื้นที่ที่ดินรวม 87-2-48.36 ไร่ (ประมาณ 140,193.42 ตร.ม.) และพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 89,024.00 ตร.ม. ซึ่งกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินประเภท อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit | |
| ราคาประเมินทรัพย์สิน | ราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนภายใต้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารในโครงการ BFTZ ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้ | |
| | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด | บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| | 1,367.10 ล้านบาท | 1,358.20 ล้านบาท |

- รายละเอียดที่ดินที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

| โฉนดเลขที่ | เจ้าของกรรมสิทธิ์ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | พื้นที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา) |
|-------------------|-------------------|-----------|-----------|-------------------------------------|
| 4495 | วัดปากน้ำ | 3 | 835 | 43-1-55.26 |
| 4496 | วัดมงคลนิมิตร | 4 | 836 | 44-0-93.10 |
| พื้นที่รวม | | | | 87-2-48.36 |

- รายละเอียดอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

| เขตปลอดอาคาร | | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|-----------|-----------|
| | ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าช่วง | ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่า (ตารางเมตร) | หลัง | ยูนิต |
| อาคารคลังสินค้า | 16-1-91.65 ไร่ (26,366.58 ตารางเมตร) | 18,942.00 | 4 | 26 |
| อาคารโรงงานสำเร็จรูป | 13-1-43.75 ไร่ (21,375.00 ตารางเมตร) | 11,322.00 | 6 | 6 |
| อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก | - | - | - | - |
| อาคาร Built-to-Suit | - | - | - | - |
| รวมพื้นที่ในเขตปลอดอาคาร | 29-3-35.40 ไร่ (47,741.58 ตารางเมตร) | 30,264.00 | 10 | 32 |
| เขตประกอบการทั่วไป | | | | |
| อาคารคลังสินค้า | 29-2-12.36 ไร่ (47,249.46 ตารางเมตร) | 32,878.00 | 7 | 27 |
| อาคารโรงงานสำเร็จรูป | 15-0-88.84 ไร่ (24,355.35 ตารางเมตร) | 12,724.00 | 7 | 7 |
| อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก | 13-0-11.76 ไร่ (20,847.03 ตารางเมตร) | 13,158.00 | 3 | 18 |
| อาคาร Built-to-Suit | - | - | - | - |
| รวมพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป | 57-3-12.96 ไร่ (92,451.84 ตารางเมตร) | 58,760.00 | 17 | 52 |
| รวมพื้นที่ | 87-2-48.36 ไร่ (140,193.42 ตารางเมตร) | 89,024.00 | 27 | 84 |

1.4.2 ธุรกรรมตกลงกระทำการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง บริษัทฯ MK และ PD ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับสัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ MK และ PD ที่มีกับกองทรัสต์

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

1.5.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ มีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1,300.00 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,503.80 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 1.3.1 “ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน”)

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

1.5.2 ธุรกรรมตกลงกระทำการ

เนื่องจากธุรกรรมตกลงกระทำการเป็นรายการที่เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการดังกล่าวจากกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่ได้รับจากธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

1.6.1 ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะมีการจำหน่ายไปในธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน มีขนาดของรายการไม่ต่ำกว่า 1,300.00 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,503.80 ล้านบาท โดยราคาที่จะจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายที่จะเสนอให้แก่กองทรัสต์ พิจารณาจากผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) สภาพทรัพย์สินที่ขายในเวลานั้นๆ และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพวะของตลาดทุน 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 สภาพวะของตลาดหุ้น รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

1.7.2 ธุรกรรมตกลงกระทำการ

ธุรกรรมตกลงกระทำการเป็นเพียงส่วนหนึ่งของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินเพื่อรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการ

1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

บริษัทฯ จะได้รับเงินค่าตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยบริษัทฯ สามารถนำเงินค่าตอบแทนและรายได้ดังกล่าวไปใช้ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น นำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้สินและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น

1.9 วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน

บริษัทฯ อาจนำเงินที่ได้รับจากกองทรัสต์ ไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้สินและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

อย่างไรก็ดี วัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าว เป็นแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ณ ปัจจุบันซึ่งบริษัทฯ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์ ณ ขณะนั้น

1.10 เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ

ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่คำขอจัดตั้งกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว และได้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจดทะเบียนกองทรัสต์ของทรัสต์แล้ว

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินและธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว ไปใช้ตามแผนการดำเนินงาน เช่น นำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ข้าราชการหนี้สิน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 1.11

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 1.11 ข้างต้น ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงอนุมัติให้บริษัทฯ 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 10.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งแรก ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 360.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายซึ่งจะกำหนด โดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ หลายประการ เช่น สภาพวะของตลาดทุน รวมถึง การเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

(2) ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดของรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

(ก) เปรียบเทียบมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(ข) เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(ค) **เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์}}{\text{ทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{\text{ไม่เกิน 360.00 ล้านบาท}}{4,132.96 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ไม่เกินร้อยละ 8.71} \end{aligned}$$

(ง) **เปรียบเทียบมูลค่าของหลักทรัพย์**

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

จากการคำนวณข้างต้น มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งมีขนาดรายการประมาณไม่เกินร้อยละ 8.71 ทั้งนี้ ขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ไม่จัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 – 4 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00

2.4 **รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา**

บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายโดยกองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 15.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งแรก ทั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 360.00 ล้านบาท

2.5 **มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์มีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 360.00 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 2.3 “ลักษณะทั่วไปประเภท และขนาดของรายการ”)

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

2.6 **มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มาและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน**

มูลค่าหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพวะของตลาดทุน รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

2.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย

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

2.8 แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ในเบื้องต้นบริษัทฯ 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 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยจะได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอนาคตหากราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น

2.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 2.10

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 2.10 ข้างต้น ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จึงอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยเข้าทำรายการดังกล่าว