

ที่ 29/01/16

วันที่ 5 สิงหาคม 2565

เรื่อง แจ้งความคืบหน้าในการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อันเนื่องมาจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ ของบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และธุรกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ ("กองทรัสต์") ซึ่งในขณะนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในระหว่างขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") และอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมเกี่ยวกับการได้มาซึ่งหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงอนุมัติให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องและเป็นประโยชน์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับกองทรัสต์ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช ลีละวัฒน์วัฒนา)

รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส สายงานการเงินและบัญชี

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อันเนื่องมาจากการเข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์แก่กองทรัสต์

ของบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และธุรกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (“กองทรัสต์”) ซึ่งในขณะนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในระหว่างขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย เข้าทำธุรกรรมเกี่ยวกับการได้มาซึ่งหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงอนุมัติให้บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องและเป็นประโยชน์สำหรับการเข้าทำธุรกรรมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กับกองทรัสต์ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) อนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- อนุมัติให้บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาว ที่ใช้ในการดำเนินงานสนามบิน ประกอบด้วยที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินบางส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานสนามบิน ภายในโครงการสนามบินสมุย (“โครงการสนามบินสมุย”) เป็นระยะเวลา 25 ปี โดยมีสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ให้เช่าตามเอกสารแนบ 1 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.1.1 “ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สิน”)
- อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับสัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ที่มีกับกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.1.2 “ธุรกรรมตกลงกระทำการ”)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน คำนวณจากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินมีขนาดรายการไม่เกิน 14,300 ล้านบาท หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 28.47 (อ้างอิงข้อมูลจากการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565) โดยบริษัทฯ ไม่ได้รับค่าตอบแทนใด ๆ ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการ ขนาดรายการของธุรกรรมรวมดังกล่าวจัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) เนื่องจากขนาดรายการของธุรกรรมรวมดังกล่าวมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยสารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินและธุรกรรมตกลงกระทำการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”)

- 2) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินและธุรกรรมตกลงกระทำการของบริษัทฯ ภายใน 21 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ เปิดเผยการทำธุรกรรมดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดของประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

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

(ข) อนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- อนุมัติให้บริษัท และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ เข้าซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายโดยกองทรัสต์ (“ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์”) โดยอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรม การซื้อหน่วยทรัสต์และดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนดังต่อไปนี้ (เว้นแต่จะ ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร)

ปี	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
ปีที่ 1 -3	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก
ปีที่ 4 -10	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก
ปีที่ 11 -15	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก

รวมถึงอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้น (Bridging Loan) จากสถาบันการเงินมาใช้ในธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ และจะชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวด้วยเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว (ถ้ามี)

อนุมัติให้กรรมการผู้อำนวยการใหญ่มีอำนาจในการดำเนินการกำหนดสัดส่วนสุดท้ายที่บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์

- อนุมัติให้บริษัทฯ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมเช่าดำเนินงานในโครงการสนามบินสมุย จากกองทรัสต์ ซึ่งบริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวของโครงการสนามบินสมุยแก่กองทรัสต์ (“ธุรกรรมเช่า ดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย”)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการไม่เกิน 5,165 ล้านบาท และธุรกรรมเช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยซึ่งมีขนาดรายการมูลค่าปัจจุบันประมาณไม่เกิน 14,160 ล้านบาทแล้ว ขนาดรวมของสองธุรกรรมดังกล่าว คำนวณโดยเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะมีขนาดรายการประมาณร้อยละ 38.47 และเมื่อนับรวมขนาดรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลัง มูลค่าขนาดของรายการทั้งหมดรวมกันจะเท่ากับร้อยละ 38.71 ตามเกณฑ์ มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (อ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565) ซึ่งขนาดรายการ รวมดังกล่าวจัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจาก

ขนาดธุรกรรมรวมมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ภายใต้ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กำหนดให้บริษัทฯ มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศและข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อขายหน่วยทรัสต์และธุรกรรมเช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยต่อตลาดหลักทรัพย์
- 2) จัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับธุรกรรมการซื้อขายหน่วยทรัสต์และธุรกรรมเช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย ภายใน 21 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ เปิดเผยแพร่การทำธุรกรรมดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดของประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการซื้อขายหน่วยทรัสต์และธุรกรรมเช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย ไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

1.1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินและธุรกรรมตกลงกระทำการของบริษัทฯ จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ได้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินและธุรกรรมตกลงกระทำการของบริษัทฯ จะเกิดขึ้นภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2565

1.2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ จะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แล้ว โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์จะเกิดขึ้นภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2565

ธุรกรรมเช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่บริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ตามธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 เช่นกัน

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

ผู้ให้เช่า : บริษัทฯ

ผู้เช่า : กองทรัสต์

ธุรกรรมตกลงกระทำการ

ผู้ให้สัญญา : บริษัทฯ

ผู้รับสัญญา : กองทรัสต์

2.2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้ซื้อ : บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ

ผู้ขาย : กองทรัสต์

ธุรกรรมเช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย

ผู้เช่าดำเนินงาน : บริษัทฯ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ

ผู้ให้เช่า : กองทรัสต์

3. ลักษณะทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

3.1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

3.1.1. ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

(1) ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เสร็จสิ้นแล้ว บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยระยะเวลาการให้เข้ามีกำหนดระยะเวลา 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่า จนถึงวันครบกำหนดตามการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ มูลค่าของสิทธิการเช่าที่บริษัทฯ จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์นั้นจะมีมูลค่าไม่เกิน 14,300 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระในวันที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) โดยจะพิจารณาจากราคาประเมินที่ได้รับจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกดังนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ราคาประเมินทรัพย์สินของบริษัทฯ ตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)
บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	14,160.0
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	14,150.0

หมายเหตุ: ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งสองรายมีรายชื่ออยู่ในบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

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

(2) ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดของรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

(ก) เปรียบเทียบมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(ข) เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(ค) เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{ราคาจำหน่ายทรัพย์สิน}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{\text{ไม่เกิน 14,300 ล้านบาท}}{50,231 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ไม่เกินร้อยละ 28.47} \end{aligned}$$

(ง) เปรียบเทียบมูลค่าของหลักทรัพย์

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

จากการคำนวณข้างต้น มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งมีขนาดรายการประมาณไม่เกินร้อยละ 50 ทั้งนี้ ขนาดธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว จัดเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

3.1.2. ธุรกรรมตกลงกระทำการ

(1) ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับสัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ที่มีกับกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ตกลงจะดำเนินการในเรื่องที่สำคัญ เช่น บริษัทฯ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเป็นผู้เข้าดำเนินงานในทรัพย์สินที่เข้าตลอดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จดทะเบียนสิทธิการเข้าโครงการสนามบินสมุยกับบริษัทฯ เป็นต้นไป การให้สิทธิในการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเกี่ยวข้องกับการบินกรุงเทพและโครงการสนามบินสมุยแก่กองทรัสต์ (โดยไม่มีค่าใช้จ่าย) การเข้าลงทุนและดำรงสัดส่วนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของตนตกลงจะดำรงสถานะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์รวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละที่ตกลงในแต่ละปี ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น โดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ อีกทั้ง ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ หรือกระทำการประการอื่นใด อันอาจจะทำให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น

(2) **ขนาดของรายการ**

เนื่องจากธุรกรรมตกลงกระทำการเป็นรายการที่เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่ได้รับค่าตอบแทนใด ๆ ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการดังกล่าวจากกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่ได้รับจากธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สิน

3.2. **รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

3.2.1. **ธุรกรรมกรซื้อหน่วยทรัสต์**

(1) **ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ**

บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมกรซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายโดยกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 5,165 ล้านบาท หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 10.28 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้ มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ หลายประการ เช่น สภาพวะตลาดหุ้น รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

(2) **ขนาดของรายการ**

การคำนวณขนาดของรายการตามประกาศกรได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

(ก) เปรียบเทียบมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ (เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้จัดตั้งและไม่มีผลประกอบการ)

(ข) เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ (เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้จัดตั้งและไม่มีผลประกอบการ)

(ค) เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{จำนวนเงินที่จะจ่าย}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{\text{ไม่เกิน 5,165 ล้านบาท}}{50,231 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ไม่เกิน ร้อยละ 10.28} \end{aligned}$$

- (ง) เปรียบเทียบมูลค่าของหลักทรัพย์
ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

3.2.2. ธุรกรรมเข้าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย

(1) ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ

บริษัทฯ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมเข้าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยจาก กงทรีสต์ระยะสั้นคราวละไม่เกิน 3 ปี และต่ออายุตลอดระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กงทรีสต์จดทะเบียนสิทธิการเข้าโครงการสนามบินสมุยกับบริษัทฯ เป็นต้นไป โดยมีค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน 14,160 ล้านบาท โดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

(2) ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดของรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

- (ก) เปรียบเทียบมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

- (ข) เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

- (ค) เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned}
 \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{จำนวนเงินที่จะจ่าย}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ}} \\
 &= \frac{\text{ไม่เกิน 14,160 ล้านบาท}}{50,231 \text{ ล้านบาท}} \\
 &= \text{ไม่เกิน ร้อยละ 28.19}
 \end{aligned}$$

- (ง) เปรียบเทียบมูลค่าของหลักทรัพย์
ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

ดังนั้น หากรวมขนาดรายการของธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ และธุรกรรมเข้าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยแล้ว จากวิธี (ค) ในข้างต้น ขนาดรายการรวมของสองธุรกรรมดังกล่าวโดยวิธีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจึงมีขนาดรายการประมาณร้อยละ 38.47 และเมื่อพิจารณาพร้อมกับขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนในระหว่างระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลัง จะมีขนาดรายการรวมตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนประมาณร้อยละ 38.71 ซึ่งจัดเป็นรายการ

ได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดรายการรวมมีมูลค่า เท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มาหรือจำหน่ายไป

4.1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

4.1.1. ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

โปรดพิจารณารายละเอียดทรัพย์สินที่บริษัทฯ ให้เช่าแก่กองทรัสต์ตามเอกสารแนบ 1

4.1.2. ธุรกรรมตกลงกระทำการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างบริษัทฯ ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับสัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคล เดียวกันของบริษัทฯ ที่มีกับกองทรัสต์ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.1.2 “ธุรกรรมตกลงกระทำการ”)

4.2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

4.2.1. ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายโดยกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 5,165 ล้านบาท หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 10.28 ของสินทรัพย์รวม

4.2.2. ธุรกรรมเข้าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย

บริษัทฯ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมเข้าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยจาก กองทรัสต์ระยะสั้นคราวละไม่เกิน 3 ปี และต่ออายุตลอดระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จดทะเบียน สิทธิการเช่าโครงการสนามบินสมุยกับบริษัทฯ เป็นต้นไป โดยมีค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเมื่อคิดเป็นมูลค่า ปัจจุบันทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน 14,160 ล้านบาท โดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาเช่า ดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

5.1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

5.1.1. ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

มูลค่าของสิทธิการเช่าที่บริษัทฯ จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์นั้น มีมูลค่าไม่เกิน 14,300 ล้านบาท (โปรด พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 3.1.1 “ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน”)

อย่างไรก็ดี ราคาที่จะจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) สภาพทรัพย์สินที่ขายในเวลานั้น ๆ และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพวะการตลาดทุน รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

5.1.2. ธุรกรรมตกลงกระทำการ

เนื่องจากธุรกรรมตกลงกระทำการเป็นรายการที่เป็นส่วนหนึ่งของธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ไม่ได้รับค่าตอบแทนใด ๆ ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการดังกล่าวจากกองทรัสต์ นอกเหนือจากที่ได้รับจากธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สิน

5.2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

5.2.1. ธุรกรรมกรซื้อหน่วยทรัสต์

มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์มีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 5,165 ล้านบาท หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ10.28 ของสินทรัพย์รวม

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

5.2.2. ธุรกรรมเช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย

บริษัทฯ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมเช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยจากกองทรัสต์ระยะสั้นคราวละไม่เกิน 3 ปี และต่ออายุตลอดระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการสนามบินสมุยกับบริษัทฯ เป็นต้นไป โดยมีค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน 14,160 ล้านบาท

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มาหรือจำหน่ายไป

6.1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

6.1.1. ธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สิน

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะมีการจำหน่ายไปในธุรกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สิน มีขนาดของรายการไม่เกิน 14,300 ล้านบาท โดยราคาที่จะจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายที่จะเสนอให้แก่กองทรัสต์ พิจารณาจากผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) สภาพทรัพย์สินที่ขายในเวลานั้นๆ และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพวะของตลาดทุน รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

6.1.2. ธุรกรรมตกลงกระทำการ

ไม่มีการคำนวณมูลค่า

6.2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

6.2.1. ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์

มูลค่าหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพภาวะของตลาดหุ้น รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

6.2.2. ธุรกรรมเข้าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย

บริษัทฯ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมเข้าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยจากกองทรัสต์ระยะสั้นคราวละไม่เกิน 3 ปี และต่ออายุตลอดระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์จดทะเบียนสิทธิการเข้าโครงการสนามบินสมุยกับบริษัทฯ เป็นต้นไป โดยมีค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเมื่อคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน 14,160 ล้านบาท

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

7.1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

7.1.1. ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของสินทรัพย์ตามธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในเบื้องต้นนั้น พิจารณาจาก

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

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

7.1.2. ธุรกรรมตกลงกระทำการ

ธุรกรรมตกลงกระทำการเป็นเพียงส่วนหนึ่งของธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการ

7.2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

7.2.1. ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์

มูลค่าหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) และขึ้นอยู่กับปัจจัยอีกหลายประการ เช่น สภาพภาวะของตลาดหุ้น รวมถึงการเสนอขายผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นในช่วงนั้น เป็นต้น

7.2.2. ธุรกรรมเข้าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย

มูลค่าของสิ่งตอบแทนของธุรกรรมเข้าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยจากกองทรัสต์ตามสัญญาเข้าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) นั้น พิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีตและการประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของธุรกิจสนามบิน

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

บริษัทฯ จะได้รับเงินค่าตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยบริษัทฯ สามารถนำเงินค่าตอบแทนและรายได้ดังกล่าวไปใช้ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น นำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น

นอกจากนี้ ภายหลังจากธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์เสร็จสมบูรณ์ บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะเข้าเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการเข้าลงทุนในกองทรัสต์ ในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทรัสต์ รวมถึงโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอนาคตหากราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น

9. วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน

บริษัทฯ อาจนำเงินที่ได้รับจากกองทรัสต์ ไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

อย่างไรก็ดี วัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าว เป็นแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน ซึ่งบริษัทฯ อาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์ ณ ขณะนั้น

10. แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ในเบื้องต้นบริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะใช้เงินทุนหมุนเวียน และ/หรือ เงินกู้ระยะสั้น (Bridging Loan) จากสถาบันการเงิน มาใช้ในธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ใช้เงินกู้ระยะสั้น (Bridging Loan) จากสถาบันการเงิน บริษัทฯ อาจนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินมาชำระคืนเงินกู้ดังกล่าว

11. เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ

ธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สิน จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นแล้ว และธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ จะเกิดขึ้นภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แล้ว

12. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินและธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำเงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าว ไปใช้ตามแผนการดำเนินงาน เช่น นำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ขำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น และมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ โดยคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัทฯ จะได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอนาคตหากราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น

13. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 12.**

ไม่มี

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ให้เช่า

1. ที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่เช่าตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งมีเนื้อที่แบ่งเช่าประมาณ 231-3-27.2 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย บางส่วนของโฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ และบางส่วนของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 10 ฉบับ ดังนี้

โฉนดที่ดิน

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่ดินที่ลงทุน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1.	2515	56	0	1	25.0
2.	2518	59	6	0	97.1
3.	2754	29	0	0	57.9
4.	2755	30	7	2	91.0
5.	2773	12	0	0	94.5
6.	6644	125	0	0	25.0
7.	15267	17	193	1	10.0
8.	17662	217	0	2	99.6
9.	20756	29	0	1	94.6
10.	38474	66	3	2	86.3
รวม			212	3	81.0

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

ลำดับ ที่	หนังสือรับรองการ ทำประโยชน์เลขที่	เลขที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ที่ดินที่ลงทุน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1.	847	36	0	1	80.8
2.	899	68	4	1	19.7
3.	921	93	4	0	53.3
4.	1424	96	1	0	48.0
5.	1428	100	1	3	22.4
6.	2113	206	1	3	46.0
7.	2114	229	0	3	0.0
8.	2157	130	2	1	87.6
9.	6088	479	0	2	75.9

ลำดับ ที่	หนังสือรับรองการ ทำประโยชน์เลขที่	เลขที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ที่ดินที่ลงทุน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตารางวา
10.	6089	480	1	1	12.5
รวม			18	3	46.2

2. สิ่งปลูกสร้างที่เช่า

2.1. ทางวิ่ง (Runway)

ทางวิ่ง หมายถึง ที่สำหรับเครื่องบินขึ้นลง รวมถึงส่วนควบที่ติดตั้งตั้งตรงอยู่บนทางวิ่งของเครื่องบิน โดยทางวิ่งของสนามบินสมุย เป็นแบบทางวิ่งเดี่ยว (Single Runway) มีความกว้าง 45 เมตร ยาว 2,100 เมตร โดยมีพื้นที่ส่วนทางวิ่งรวมทั้งหมดประมาณ 94,500 ตารางเมตร

2.2. ทางขับ (Taxiway)

ทางขับ หมายถึง ทางเชื่อมระหว่างทางวิ่งไปยังลานจอดอากาศยานฝั่งตะวันออก มีทั้งหมด 4 ทางขับได้แก่ A, B, C และ D

2.3. ลานจอดอากาศยาน (Apron)

ลานจอดอากาศยานฝั่งตะวันออกบางส่วน ลานจอดฝั่งตะวันออกและทางขับความกว้างประมาณ 125 เมตร ยาวประมาณ 196 เมตร พื้นที่ประมาณ 24,500 ตารางเมตร

2.4. อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วนและอาคารสนับสนุนอื่นที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	พื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)	อายุอาคารประมาณ (ปี)
ทางวิ่ง (Runway)	94,500.0	32
ทางขับ (Taxiway) และลานจอดฝั่งตะวันออก (Apron)	24,500.0	32
อาคารตรวจรับบัตรโดยสารภายในประเทศและระหว่างประเทศ	1,780.0	15
อาคารผู้โดยสารขาออกภายในประเทศ (ประตู 3)	420.0	15
อาคารผู้โดยสารขาเข้าภายในประเทศ (ประตู 4)	639.0	15
อาคารผู้โดยสารขาเข้าระหว่างประเทศ (ประตู 5)	995.0	15
อาคารผู้โดยสารขาออกระหว่างประเทศ (ประตู 6)	654.0	15
อาคารสำนักงานดับเพลิง 2 ชั้น	467.5	8
รวมพื้นที่ประมาณ	123,955.5	

หมายเหตุ : ข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เช่าประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 24 มีนาคม 2565