

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทให้เข้าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล และการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.รายละเอียดทรัพย์สินที่จะให้เข้าช่วงและจำหน่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล และรายการสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- 2.ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
- 3.สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการจากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
- 4.สรุปสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
5. สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติเกี่ยวกับการให้เข้าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PD” หรือ “เจ้าของทรัพย์สิน”) (บริษัทย่อยซึ่งบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.99) ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT”) และการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง และการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ PROSPECT โดยรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

1. การให้เข้าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT

1.1 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะให้เข้าช่วงและจำหน่าย

ทรัพย์สินที่จะให้เข้าช่วงและจำหน่ายโดยบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ประกอบด้วย

1) โครงการบางกอกฟริเทรตโซน 2

- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลาไม่เกิน 28.0 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 เนื้อที่รวมประมาณ 23-0-95.3 ไร่
- กรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการ รวม 7 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 20,996.0 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

2) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ รวม 6 หลัง โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 53-3-91.2 ไร่ พื้นที่อาคารรวมประมาณ 49,133.0 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วงและจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ตลอดจนรายการสัญญาที่เกี่ยวข้อง ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

1.2 ราคาจำหน่ายทรัพย์สิน

ราคาจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT มีมูลค่ารวมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมินทรัพย์สินสูงสุด (ไม่ต่ำกว่า 1,591.7 ล้านบาท) แต่สูงสุดไม่เกิน 1,800.0 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ราคาจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวกำหนดจากการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565) และบริษัท 15 ที่ปรึกษารูทกิจ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565) สรุปราคาประเมินของผู้ประเมิน 2 รายดังกล่าว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ทั้งนี้ ราคาจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายขึ้นอยู่กับผลการเจรจาต่อรองระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับ PD และผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรก ของกองทรัสต์ PROSPECT

1.3 สัญญาตกลงกระทำการอันเนื่องมาจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ที่กล่าวข้างต้น PD จะต้องเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทรัสต์ PROSPECT โดยสรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการที่ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

1.4 การได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จำหน่าย

หลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ข้างต้นแล้ว PD จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT สำหรับทรัพย์สินที่จำหน่ายดังกล่าวอีกด้วย โดยระยะเวลาที่จ้าง PD เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 มีระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนการเข้าสัญญาเช่าช่วงที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และวันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 โดยสรุปสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

1.5 การมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง

ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวกับการให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

1) เจรจาต่อรองกับกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจำหน่ายทรัพย์สิน กำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ในการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และในการทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ PROSPECT รวมถึงการปรับแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามความเหมาะสม

2) เจรจากับกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อกำหนดราคาจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้าย โดยพิจารณาจากผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ PROSPECT

3) พิจารณาจำหน่ายหรือไม่จำหน่ายทรัพย์สินบางรายการ หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับกองทรัสต์ PROSPECT แสดงให้เห็นว่าการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่บริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้น หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่บริษัท เกินสมควร

4) จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ สัญญาหรือข้อผูกพันในการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ตลอดจนการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง

5) เจรจา กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียด จัดทำ ลงนาม และส่งมอบ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT

6) อนุมัติเรื่องใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินการต่างๆ รวมทั้งการเข้าทำสัญญาหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องใดๆ เพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ดังกล่าวข้างต้นสำเร็จลุล่วง

1.6 ขนาดรายการ

การเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับประมาณร้อยละ 9.06 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทั้งนี้ ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการจำหน่ายทรัพย์สิน 1 รายการ ซึ่งมีขนาดรายการเท่ากับประมาณร้อยละ 7.12 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ขนาดรายการรวมจึงเท่ากับประมาณร้อยละ 16.18 การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT จึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่จัดทำสารสนเทศเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และส่งหนังสือเวียนให้ผู้ถือหุ้น (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมตามสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5)) ทั้งนี้ รายการจำหน่ายดังกล่าวไม่ถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

2. การจองซื้อหน่วยทรัสต์

ให้บริษัทฯ จองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ PROSPECT โดยจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ในวงเงินไม่เกิน 145.0 ล้านบาท ในการนี้อนุมัติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการกำหนดจำนวนหน่วยสุดท้ายที่บริษัทฯ จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังกล่าว มีขนาดรายการสูงสุดประมาณไม่เกินร้อยละ 0.73 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินแต่อย่างใด การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT จึงไม่จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 - 4 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดรายการซื้อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00

นอกจากนี้ การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ไม่ถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

(นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วงและจำหน่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอस्पек โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล และรายการสัญญาที่เกี่ยวข้อง
รายละเอียดทรัพย์สิน

(1) โครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 2

โครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2)	
ที่ตั้ง	ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 โดยเชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการเช่าลงทุนของกองทรัสต์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มีรายละเอียดดังนี้ 1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 1 หลัง 3 ยูนิต 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป 5 หลัง 5 ยูนิต 3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 1 หลัง 4 ยูนิต
พื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าช่วง (Land Area)	ประมาณ 23-0-95.3 ไร่ (37,181.0 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (Leasable Area)	ประมาณ 20,996.0 ตารางเมตร
อายุการเช่า	ระยะเวลาไม่เกิน 28.0 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593
อายุอาคารเฉลี่ย ¹	1.3 ปี
เกรดอาคาร	เกรด A
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566) ²	- พื้นที่เช่าอาคาร มีผู้เช่าร้อยละ 86.7 - ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 2 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ เนื่องจากเป็นอาคารใหม่ที่ก่อสร้างเสร็จ และได้ใบอนุญาตรับรองอาคารครบถ้วนในเดือนมีนาคม 2565 และหาก ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และ/หรืออาคารโรงงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในกรณีนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ PD เพื่อให้ PD (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) รับประกันรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ PD ต่อไป

หมายเหตุ: ¹ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

² รวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ มีหนังสือจองพื้นที่แล้ว แต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังจากวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566

(2) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3)	
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ทั้งหมด
พื้นที่ที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ (Land Area)	ประมาณ 53-3-91.2 ไร่ (86,364.0 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (Leasable Area)	ประมาณ 49,133.0 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ¹	0.4 ปี
เกรดอาคาร	เกรด A
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566)	- พื้นที่เช่าอาคาร มีผู้เช่าร้อยละ 29.0 - พื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ เนื่องจากเป็นอาคารใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้ใบอนุญาตรับรองอาคารครบถ้วนในเดือนตุลาคม ปี 2565 และหาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ PD เพื่อให้ PD (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) รับประกันรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ PD ต่อไป

หมายเหตุ: ¹ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

รายการสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(1) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2

- สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428)
- สัญญาซื้อขายจะขายอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2)
- สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2)
- สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23428 และ 23425)

- สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2)
 - สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2)
- (2) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคาร (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3)
 - สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3)
 - บันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมและสาธารณูปโภคส่วนกลาง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3)
 - สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3)
 - สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3)
- (3) สัญญาตกลงกระทำการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3)
- (4) สัญญาตกลงกระทำการของ เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์, มั่นคงเคหะการ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ได้รับการประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ
2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ด้วยวิธีพิจารณารายได้
(Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ราคาประเมินของทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		มูลค่าราคาประเมิน ต่ำสุด (ล้านบาท)
	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด ²	
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	399.2	390.6	390.6
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3	1,369.4	1,356.5	1,356.5
รวม	1,768.6	1,747.1	1,747.1

ที่มา: ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่
31 พฤษภาคม 2565 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)

สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการจากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

1) สัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

<p>คู่สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) 				
<p>หน้าที่เกี่ยวกับการรับ ขาดเชยรายได้ค่าเช่าของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</p>	<p>1. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะรับขาดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น “ค่าเช่า”) ให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่รับประกัน”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลารับประกัน”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="630 856 1372 991"> <tr> <td data-bbox="630 856 998 898">โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2</td> <td data-bbox="998 856 1372 898">โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="630 898 998 991">160 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน</td> <td data-bbox="998 898 1372 991">170 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน</td> </tr> </table> <p>(“ค่าเช่าขั้นต่ำ”)</p> <p>2. คู่สัญญาจะคำนวณค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่รับประกันตามข้อ 1 โดยจะคำนวณจากพื้นที่ของทรัพย์สินที่รับประกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนคุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลารับประกัน (“ค่าเช่ารับประกัน”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ชำระจำนวนเงินขาดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันเป็นรายเดือนโดยมีเงื่อนไข ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3 และ 4</p> <p>3. ภายใต้ข้อกำหนดในข้อ 4 ภายในระยะเวลารับประกัน หากเกิดกรณีมีผู้เช่ารายย่อยเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเพื่อเช่าทรัพย์สินที่รับประกัน แต่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่ารวมตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของทรัพย์สินที่รับประกันต่ำกว่าค่าเช่ารับประกัน พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะขาดเชยรายได้ค่าเช่าส่วนขาดจากค่าเช่ารับประกันให้แก่กองทรัสต์</p> <p>4. ภายในระยะเวลารับประกัน หากเกิดกรณีมีผู้เช่ารายย่อยบนทรัพย์สินที่รับประกันรายใดผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ ให้ถือว่ากองทรัสต์มีรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น และจะนำไปคำนวณรวมในรายได้ค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์ได้รับจากทรัพย์สินที่รับประกัน</p>	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3	160 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน	170 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3				
160 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน	170 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน				

<p>การประกอบกิจการอาคาร คลังสินค้าและโรงงานให้ เช่าช่วงของพรอสเพค ดี เวลลอปเมนท์</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง (สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) และตลอด ระยะเวลาที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์ (สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3) แล้วแต่กรณี พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงว่าการกำหนด อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการราย ใหม่ในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิ* ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่ แก่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ของทรัพย์สินที่เช่าช่วง รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือ ประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่ารายย่อยและผู้รับบริการรายใหม่ซึ่งไม่เป็นไป ตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และจะเสนอ ทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแข่งขันว่าจะ เป็น ทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกัน ได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิด ความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ ทั้งนี้ รายละเอียด เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และกองทรัสต์)</p> <p>*หมายเหตุ: ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้ข้อจำกัดสิทธิ หมายถึง ทรัพย์สินที่ใช้ในการ ประกอบธุรกิจโดยการให้เช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์และ/หรือกลุ่มบุคคล เดียวกันประเภทที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรือโรงงานเพื่อพาณิชย์กรรมและ อุตสาหกรรมซึ่งตั้งอยู่ภายใน ระยะ 5 (ห้า) กิโลเมตรนับจากที่ตั้งโครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ทรัพย์สินที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เช่ามาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายใน โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ที่พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์เป็นผู้ประกอบการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อย</p>
<p>สิทธิในการปฏิเสธก่อน</p>	<p>ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หากพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์มี ความประสงค์จะขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ทรัพย์สินภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ตกลงให้กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น เว้นแต่เป็นการขาย ให้เช่า จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อนให้แก่กลุ่มบุคคล เดียวกัน หรือผู้เช่ารายย่อย หรือผู้ที่มีความประสงค์จะซื้อ รับโอน หรือเช่าทรัพย์สิน ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจของตนที่ไม่ใช่การให้เช่าช่วงที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม หรือเป็นการ ปรับปรุงโครงสร้างธุรกิจภายในของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์และ/หรือกลุ่มบุคคล เดียวกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ (พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และกองทรัสต์)</p>

2) สัญญาตกลงกระทำการของเอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์, มั่นคงเคหะการ และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

<p>ผู้ให้สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ (มหาชน) “เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์” • บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) “มั่นคงเคหะการ” • บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” <p>สามฝ่ายเรียกรวมกันว่า “ผู้ตกลงกระทำการ”</p>
<p>ผู้รับสัญญา</p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”)</p>
<p>การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงิน ระหว่าง กองทรัสต์ กับ ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (“สัญญากู้เงิน”) ผู้ตกลงกระทำการตกลง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของตนตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์รวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด ตลอดระยะเวลาที่สัญญาจะได้ตกลงกัน และจะต้องไม่ต่ำกว่าระยะเวลาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญากู้เงินเพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน หากภายหลังผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ยกเลิกหรือแก้ไขเงื่อนไขด้วยข้อจำกัดการดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ให้เหลือระยะเวลาน้อยกว่าระยะเวลาที่สัญญาจะได้ตกลงกัน ผู้ตกลงกระทำการ และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของตนยังคงต้องดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ตลอดระยะเวลาที่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดยระยะเวลาดังกล่าวนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง (“ระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์”) • ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ ผู้ตกลงกระทำการตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของตนตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนหน่วยทรัสต์ดังกล่าว หรือกระทำการประการอื่นใด อันอาจทำให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

สรุปสาระสำคัญของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล

ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 2) และร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 3) มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

<p>คู่สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) • บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) • บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”)
<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์</p>
<p>วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ</p>	<p>ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (“วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ”)</p>
<p>ระยะเวลาการจ้างบริหาร</p>	<ul style="list-style-type: none"> • คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”) • เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยในช่วงระยะเวลาการจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ดี มิได้แจ้งเหตุผิดสัญญาต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการจ้างบริหารจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
<p>ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะชำระในร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ (โดยไม่รวมรายการชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จ่ายให้แก่กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่รับประกัน ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (ในส่วนที่เกี่ยวกับการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์)) • ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์* โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์* (โดยไม่รวม

รายการชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จ่ายให้แก่ กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่รับประกัน ตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการของ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ (ในส่วนที่เกี่ยวกับการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าของพรอส เพค ดีเวลลอปเม้นท์) กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนโดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำใบแจ้งหนี้ (Invoice) โดยเป็นยอด ณ วันสิ้นเดือนที่คำนวณจากรายงานผู้เช่า (Rent Roll) และส่งมอบให้กับกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนตามที่กำหนด ในใบแจ้งหนี้ภายใน 15 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้ดังกล่าว ใน การนี้ โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับปรุงค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายเดือนดังกล่าวเมื่อได้รับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (Net Asset Value) ที่ได้รับการยืนยันจากผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์แล้ว และจะมีการ จ่ายเพิ่มหรือชำระคืนโดยเพิ่มหรือหักกลับกับค่าตอบแทนที่ให้แก่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในรอบถัดไป

***หมายเหตุ: ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวม ของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดของ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี ดอกเบี้ยจ่ายและภาษี**

- ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือ จัดหาผู้เช่า)
 - (1) ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่ เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่า ที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตาม สัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ จำนวน 1.5 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ จำนวน 2 เดือน
 - (2) ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยมีระยะเวลา การเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ จำนวน 0.5 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วน ระยะเวลาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 36 เดือน

	<p>ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ จะได้รับ จำนวน 0.75 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ จะได้รับ จำนวน 1 เดือน</p> <ul style="list-style-type: none">• ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตาม สัญญาฉบับนี้จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการ ดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ) เว้น แต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงเป็นอย่างอื่น
--	---

สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2566 วันที่ 28
กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
 (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”) จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ PD ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์”) และมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จงซื้อ
หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังนี้

(ก) อนุมัติให้เข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- อนุมัติให้ PD ให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการ
บางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 โดยมูลค่าของทรัพย์สินที่จำหน่ายดังกล่าวมีมูลค่ารวมไม่ต่ำกว่า 1,591.7 ล้านบาท
แต่สูงสุดไม่เกิน 1,800.0 ล้านบาท (“ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน”) ตลอดจนเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- อนุมัติให้บริษัทฯ และ PD เข้าทำธุรกรรมตกลงกระทำการตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่าง PD ใน
ฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ในฐานะผู้รับสัญญา และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างบริษัทฯ PD และ
บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“FNS”) ในฐานะผู้ให้สัญญา และกองทรัสต์ ในฐานะผู้รับ
สัญญา เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ PD และ FNS ที่มีกับกองทรัสต์
- อนุมัติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวกับการให้เช่าช่วงและจำหน่าย
ทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ดังนี้
 - เจรจาต่อรองกับกองทรัสต์เพื่อกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจำหน่ายทรัพย์สิน กำหนด
รายละเอียดและเงื่อนไขอื่นๆ ในการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ และในการทำสัญญาที่
เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ รวมถึงการปรับแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามความเหมาะสม
 - เจรจากับกองทรัสต์เพื่อกำหนดราคาจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้าย โดยพิจารณาจากผลการสำรวจ
ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ในการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์
 - พิจารณาจำหน่ายหรือไม่จำหน่ายทรัพย์สินบางรายการ หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจา
ต่อรองกับกองทรัสต์แสดงให้เห็นว่าการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์
โดยรวมแก่บริษัทฯ และ/หรือผู้ถือหุ้น หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่บริษัทฯ เกินสมควร
 - จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ สัญญาหรือข้อผูกพันในการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ตลอดจนการ
ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกี่ยวข้อง

- เจรจา กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียด จัดทำ ลงนาม และส่งมอบ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์
- อนุมัติเรื่องใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่หรือดำเนินการต่างๆ รวมทั้งการเข้าทำ สัญญาหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องใดๆ เพื่อให้การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น สำเร็จลุล่วง

การเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการเท่ากับ ประมาณร้อยละ 9.06 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทั้งนี้ ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการจำหน่ายทรัพย์สิน 1 รายการ ซึ่งมีขนาดรายการรวมเท่ากับ ประมาณร้อยละ 7.12 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน เมื่อรวมขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมากับธุรกรรมจำหน่าย ทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ในครั้งนี้อยู่ที่ ขนาดรายการรวมจึงเท่ากับประมาณร้อยละ 16.18 การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ กองทรัสต์จึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่จัดทำสารสนเทศเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และส่งหนังสือเวียนให้ผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ รายการจำหน่าย ดังกล่าวไม่ถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 หลักเกณฑ์ ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 (รวมทั้ง ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

(ข) อนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

- อนุมัติให้บริษัทฯ จอชื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ (“ธุรกรรม การซื้อหน่วยทรัสต์”) โดยอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือ เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ในวงเงินไม่เกิน 145.0 ล้านบาท
- อนุมัติให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการดำเนินการกำหนดจำนวนหน่วยสุดท้ายที่บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ธุรกรรมการซื้อขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว มีขนาดรายการสูงสุดประมาณไม่เกินร้อยละ 0.73 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินแต่อย่างใด การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จึงไม่จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 - 4 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากขนาดรายการซื้อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00

นอกจากนี้ การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ขอแจ้งสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินจะเกิดขึ้นภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน จะเกิดขึ้นภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2566

1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ชาย : PD (บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 99.99)
ผู้ซื้อ : กองทรัสต์

1.3 ลักษณะทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

1.3.1 ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ

PD จะเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินกับกองทรัสต์ โดยให้เช่าช่วงและจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ทั้งนี้ มูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์รวมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมินทรัพย์สินสูงสุด (ไม่ต่ำกว่า 1,591.7 ล้านบาท) แต่สูงสุดไม่เกิน 1,800.0 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ราคาจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวกำหนดจากการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ดังนี้

โครงการ	ราคาประเมินของทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)		มูลค่าราคาประเมิน ต่ำสุด (ล้านบาท)
	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ²	
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2	399.2	390.6	390.6
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3	1,369.4	1,356.5	1,356.5
รวม	1,768.6	1,747.1	1,747.1

ที่มา: ¹ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565)

ทั้งนี้ ราคาจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายขึ้นอยู่กับผลการเจรจาต่อรองระหว่างกองทรัสต์กับ PD และผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

1.3.2 ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดของรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

(1) เปรียบเทียบมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ
ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(2) เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน
ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

(3) เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{ราคาจำหน่ายทรัพย์สิน}}{\text{ทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{\text{ไม่เกิน 1,800.00 ล้านบาท}}{19,864.6 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ไม่เกินร้อยละ 9.06} \end{aligned}$$

(4) เปรียบเทียบมูลค่าของหลักทรัพย์
ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

จากการคำนวณข้างต้น มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งมีขนาดรายการประมาณไม่เกินร้อยละ 9.06 ทั้งนี้ ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการจำหน่ายทรัพย์สิน 1 รายการ ซึ่งมีขนาดรายการรวมเท่ากับประมาณร้อยละ 7.12 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน เมื่อรวมขนาดรายการในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมากับธุรกรรมจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ในครั้งนี้ ขนาดรายการรวมจึงเท่ากับประมาณร้อยละ 16.18 การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์จึงจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 ที่มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 15.00 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

ข้อมูลรายละเอียดทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2)	
ที่ตั้ง	ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 โดยเชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) มีรายละเอียดดังนี้ 1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป 1 หลัง 3 ยูนิต 2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป 5 หลัง 5 ยูนิต 3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก 1 หลัง 4 ยูนิต
พื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าช่วง (Land Area)	ประมาณ 23-0-95.3 ไร่ (37,181.0 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (Leasable Area)	ประมาณ 20,996.0 ตารางเมตร
อายุการเช่า	ระยะเวลาไม่เกิน 28.0 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593
อายุอาคารเฉลี่ย ¹	1.3 ปี
เกรดอาคาร	เกรด A

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2)	
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566) ²	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่เช่าอาคาร มีผู้เช่าร้อยละ 86.7 - ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ เนื่องจากเป็นอาคารใหม่ที่ก่อสร้างเสร็จและได้ใบอนุญาตรับรองอาคารครบถ้วนในเดือนมีนาคม 2565 และหาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ PD เพื่อให้ PD (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) รับประกันรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ PD ต่อไป

หมายเหตุ: ¹ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

² รวมสัญญาเช่าที่ได้เข้าทำสัญญา และ/หรือ มีหนังสือจองพื้นที่แล้ว แต่ระยะเวลาเช่าจะเริ่มภายหลังวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566

(2) โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3)	
ที่ตั้ง	อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 พรอสเพคทีเวลลอปเมนท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ทั้งหมด
พื้นที่ที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์ (Land Area)	ประมาณ 53-3-91.2 ไร่ (86,364.0 ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (Leasable Area)	ประมาณ 49,133.0 ตารางเมตร
อายุอาคารเฉลี่ย ¹	0.4 ปี
เกรดอาคาร	เกรด A

โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3)	
อัตราค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย (ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566)	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่เช่าอาคาร มีผู้เช่าร้อยละ 29.0 - พื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ เนื่องจากเป็นอาคารใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้ใบอนุญาตรับรองอาคารครบถ้วนในเดือนตุลาคม ปี 2565 และหาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ในการนี้ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ PD เพื่อให้ PD (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) รับผิดชอบรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ PD ต่อไป

หมายเหตุ: ¹ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับจากรูทกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ มีมูลค่ารวมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาประเมินทรัพย์สินสูงสุด (ไม่ต่ำกว่า 1,591.7 ล้านบาท) แต่สูงสุดไม่เกิน 1,800.0 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ ราคาจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายขึ้นอยู่กับภาวะเจรจาระหว่างกองทรัสต์กับ PD และผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไป

มูลค่าของทรัพย์สินที่ PD จะมีการจำหน่ายไปในรูทกรรมกรจำหน่ายทรัพย์สิน มีขนาดรายการไม่ต่ำกว่า 1,591.7 ล้านบาท แต่สูงสุดไม่เกิน 1,800.0 ล้านบาท โดยราคาจำหน่ายทรัพย์สินสุดท้ายขึ้นอยู่กับภาวะเจรจาระหว่างกองทรัสต์ กับ PD และผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของสินทรัพย์ตามธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินในเบื้องต้นนั้น พิจารณาจาก

- (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
- (2) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- (5) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
- (6) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ
- (7) ผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building)

1.8 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ และ/หรือ PD

PD จะได้รับเงินค่าตอบแทนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน รวมถึงรายได้จากการให้บริการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย PD สามารถนำเงินค่าตอบแทนและรายได้ดังกล่าวไปใช้ตามแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น นำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้สินและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น

1.9 วัตถุประสงค์ในการใช้เงิน

PD อาจนำเงินที่ได้รับจากกองทรัสต์ไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้สินและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

อย่างไรก็ดี วัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวเป็นแผนการดำเนินงานของ PD ในปัจจุบัน ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในขณะนั้น

1.10 เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ

ธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินจะเกิดขึ้นภายหลังจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติอนุมัติให้ PD เข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินและธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สิน โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์

สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจาก PD สามารถนำเงินที่ได้รับจากการทำธุรกรรมดังกล่าวไปใช้ตามแผนการดำเนินงาน เช่น นำเงินไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ชำระหนี้สินและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เป็นต้น ซึ่งจะช่วยลดภาระของบริษัทฯ ในการสนับสนุนเงินทุนให้แก่ PD ในระยะยาว

- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 1.11

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 1.11 ข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงอนุมัติให้ PD เข้าทำรายการดังกล่าว

2. รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

- 2.1 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์จะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ในระหว่างวันที่ 8 – 14 มีนาคม 2566

- 2.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ผู้ชาย : บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ซื้อ : บริษัทฯ

- 2.3 ลักษณะทั่วไป ประเภท และขนาดของรายการ

- 2.3.1 ลักษณะทั่วไปและประเภทของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ในวงเงินไม่เกิน 145.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายซึ่งจะกำหนดโดยผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

- 2.3.2 ขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดของรายการตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยอ้างอิงข้อมูลจากงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณดังต่อไปนี้

(1) เปรียบเทียบมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นหลังจากการเสนอขาย} \\ &\quad \text{ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม} \times \text{NTA ของกองทรัสต์}}{\text{NTA ของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{\text{ไม่เกินร้อยละ } 1.25 \times 2,373.1 \text{ ล้านบาท}}{6,208.3 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ไม่เกินร้อยละ } 0.48 \end{aligned}$$

(2) เปรียบเทียบกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน
ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับปี
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(3) เปรียบเทียบมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าการจองซื้อหน่วยทรัสต์}}{\text{ทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ}} \\ &= \frac{\text{ไม่เกิน } 145.0 \text{ ล้านบาท}}{19,864.6 \text{ ล้านบาท}} \\ &= \text{ไม่เกินร้อยละ } 0.73 \end{aligned}$$

(4) เปรียบเทียบมูลค่าของหลักทรัพย์
ไม่เข้าเกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ

จากการคำนวณข้างต้น มูลค่าสูงสุดของรายการคำนวณได้จากเกณฑ์มูลค่ารวมของ
สิ่งตอบแทน ซึ่งมีขนาดรายการประมาณไม่เกินร้อยละ 0.73 และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาบริษัทฯ
ไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินแต่อย่างใด การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จึงไม่จัดเป็นรายการ
ได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 - 4 ตามที่กำหนดในประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
เนื่องจากขนาดรายการซื้อหน่วยทรัสต์มีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15.00

2.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะได้มา

บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ตาม
สิทธิที่ได้รับจัดสรรหรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ในวงเงินไม่เกิน 145.0 ล้านบาท

2.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ จะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์มีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 145.0 ล้านบาท

ทั้งนี้ มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายซึ่งจะกำหนดโดยผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

2.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะได้มาและเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าของสิ่งตอบแทน

มูลค่าในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายซึ่งจะกำหนดโดยผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (Book Building) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งแรกของกองทรัสต์

2.7 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

บริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการเข้าลงทุนในกองทรัสต์ ในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทรัสต์ รวมถึงโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอนาคตหากราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น

2.8 แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ในเบื้องต้น บริษัทฯ จะใช้เงินทุนหมุนเวียน และ/หรือเงินกู้ระยะสั้น (Bridging Loan) จากสถาบันการเงินในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์

2.9 เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ

- ไม่มี -

2.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อหน่วยทรัสต์ โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ รวมถึงผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงโอกาสที่จะได้รับกำไรจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอนาคตหากราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น

2.11 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 2.10

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 2.10 ข้างต้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการดังกล่าว