

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการโลตัส อมตะนคร โดยการต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดินโครงการโลตัส อมตะนคร ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (AXTRART)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ 1. สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ตามที่บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (AXTRART) (“กองทรัสต์”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 นั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการโลตัส อมตะนคร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยการต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดินโครงการโลตัส อมตะนคร (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จากบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) (“อมตะ”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินโครงการโลตัส อมตะนคร จำนวน 1 โฉนด ซึ่งได้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 156531 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 17 ปี นับแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2582 ถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2599 (“ระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป”)

อนึ่ง ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากอมตะ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยระยะเวลาการเช่าที่ดินภายใต้สัญญาเช่าที่ดินซึ่งกองทรัสต์มีอยู่กับอมตะในปัจจุบัน (“สัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบัน”) คงเหลือประมาณ 13 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 20 ตุลาคม 2582<sup>1</sup> และกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการโลตัส อมตะนคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการโลตัส อมตะนครต่อไปสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป<sup>2</sup>

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในมูลค่ารวมไม่เกิน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท (ไม่รวมภาษีอากร ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะ

<sup>1</sup> เมื่อรวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือภายใต้สัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันและระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป ระยะเวลาการเช่ารวมของกองทรัสต์จะไม่เกินกว่า 30 ปี

<sup>2</sup> ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบัน สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเมื่อสัญญาเช่าที่ดินครบกำหนดระยะเวลาหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด แต่ถ้ากองทรัสต์ได้อายุสัญญาเช่าที่ดินออกไป กองทรัสต์ไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์จะใช้ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมาจากกระแสเงินสดภายในของกองทรัสต์

อนึ่ง มูลค่าที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวได้ถูกกำหนดโดยการอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันได้แก่ บริษัท เอเซียเอ็น เอ็นจีเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซ จำกัด โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เลือกใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า วิธีวิเคราะห์ต้นทุนเป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากสาระสำคัญของธุรกรรมครั้งนี้เป็นการต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดิน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของค่าเช่าที่จะชำระโดยเปรียบเทียบกับมูลค่าค่าเช่าตลาด (Market Rental Value) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสะท้อนระดับค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับการเช่าทรัพย์สินในลักษณะเดียวกัน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจของการเข้าทำการประกอบกับมูลค่าโครงการโลตัส อมตะนคร ภายหลังการต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งประเมินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้แล้ว โดยพบว่าค่าตอบแทนสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไปคิดเป็นสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการโลตัส อมตะนคร ที่กองทรัสต์สามารถรักษาไว้ ตลอดจนความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดในอนาคต

ทั้งนี้ โครงการโลตัส อมตะนคร ถือเป็นหนึ่งในทรัพย์สินหลักที่สร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ การต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจึงมีความสำคัญต่อการรักษาสภาพในการใช้ประโยชน์และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอย่างต่อเนื่องซึ่งไม่เพียงช่วยรักษามูลค่าของทรัพย์สิน และความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ในระยะยาว แต่ยังสนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถวางแผนและดำเนินการปรับปรุง พัฒนา และบริหารจัดการโครงการโลตัส อมตะนคร ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ อันจะช่วยรักษาสภาพและขีดความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สิน และสนับสนุนการสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้นรายละในระยะเวลา ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ามูลค่าที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังกล่าวเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

โดยเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว รวมถึงอาคารโครงการโลตัส อมตะนคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการนำออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบัน ระหว่างกองทรัสต์ กับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (“ซีพี แอ็กซ์ตรา”) นั้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงอาคารโครงการโลตัส อมตะนคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะได้รับการบริหารจัดการโดยซีพี แอ็กซ์ตรา ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันของทรัพย์สินโครงการโลตัส อมตะนคร

อนึ่ง ชุกรกรรมการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าประมาณร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์<sup>3</sup> ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจึงไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่จำเป็นต้องมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัท เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จึงเห็นควรให้มีการนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์ต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติและเปิดเผยรายละเอียดข้อมูลธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ สำหรับการเข้าทำรายการในลักษณะดังกล่าวของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีรายการมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติ และ/หรือ เปิดเผยรายละเอียดข้อมูลธุรกรรมตามความเหมาะสมเป็นรายกรณีไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

**รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในเอกสารแนบ 1**

ทั้งนี้ เนื่องจากยอมนะไม่ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ชุกรกรรมการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์จึงไม่เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยจะดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวเป็นกรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน และหลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ดี การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

<sup>3</sup> คำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 33,055,350,737 (สามหมื่นสามพันห้าสิบล้านสามแสนห้าหมื่นเจ็ดร้อยสามสิบเจ็ด) บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด

(นายสานต์ มุทษกุล)

กรรมการผู้จัดการ

สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

1. วันที่เข้าทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 4, ด้านล่าง) (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คาดว่าจะมีการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป (ตามนิยามที่ปรากฏในข้อ 4, ด้านล่าง) ภายในเดือนธันวาคม 2569
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) (“อมตะ”) โดยอมตะเป็นผู้ให้เช่าที่ดินโครงการโลตัส อมตะนคร แก่กองทรัสต์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ อมตะไม่เป็นผู้เกี่ยวข้องโดยตรงกับผู้จัดการกองทรัสต์
3. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการโลตัส อมตะนคร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยการต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดินโครงการโลตัส อมตะนคร จากอมตะ ตามรายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในข้อ 4, ในมูลค่ารวมไม่เกิน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท ซึ่งประกอบไปด้วยมัดจำ (ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ดิน) และค่าเช่าที่ดินส่วนที่เหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป (ไม่รวมภาษีอากร ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยกองทรัสต์จะชำระมัดจำสำหรับการเช่าที่ดินให้แก่อมตะในวันที่มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินฉบับต่ออายุ และชำระค่าเช่าที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่อมตะในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุ
4. รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : สิทธิการเช่าที่ดินโครงการโลตัส อมตะนคร จำนวน 1 โฉนด ซึ่งได้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 156531 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดิน 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 17 ปี นับแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2582 ถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2599 (“ระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป”)<sup>1</sup>  
  
อนึ่ง ณ ปัจจุบัน กองทรัสต์เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจากอมตะ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดิน โดยระยะเวลาการเช่าที่ดินภายใต้สัญญาเช่า

<sup>1</sup> จะมีการจดทะเบียนการแบ่งก่อตั้งภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ของอมตะเพื่อประโยชน์แก่กองทรัสต์ สำหรับใช้เป็นถนนเพื่อเชื่อมถนนภายในโครงการของอมตะ ให้ครอบคลุมระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป

ที่ดินซึ่งกองทรัสต์มีอยู่กับอมตะในปัจจุบันคงเหลือประมาณ 13 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 20 ตุลาคม 2582<sup>2</sup> และกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการโลตัส อมตะนคร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการโลตัส อมตะนคร ต่อไป สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป<sup>3</sup>

- 5. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : มูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะอยู่ที่ไม่เกิน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท ซึ่งประกอบไปด้วยมัดจำ (ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ดิน) และค่าเช่าที่ดินส่วนที่เหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป (ไม่รวมภาษีอากร ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

อนึ่ง ธุรกิจการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าประมาณร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์<sup>4</sup> ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจึงไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่จำเป็นต้องมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สร. 26/2555”) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัท เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จึงเห็นควรให้มีการนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์ต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติและเปิดเผยรายละเอียดข้อมูลธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ สำหรับการเข้าทำรายการในลักษณะดังกล่าวของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่รายการมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติ และ/

<sup>2</sup> เมื่อรวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือภายใต้สัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันและระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป ระยะเวลาการเช่ารวมของกองทรัสต์จะไม่เกินกว่า 30 ปี

<sup>3</sup> ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งกองทรัสต์มีอยู่กับอมตะในปัจจุบัน สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเมื่อสัญญาเช่าที่ดินครบกำหนดระยะเวลาหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด แต่ถังกองทรัสต์ได้อายุสัญญาเช่าที่ดินออกไป กองทรัสต์ไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

<sup>4</sup> คำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 33,055,350,737 (สามหมื่นสามพันห้าสิบล้านสามแสนห้าหมื่นเจ็ดร้อยสามสิบเจ็ด) บาท

หรือ เปิดเผยแพร่รายละเอียดข้อมูลธุรกรรมตามความเหมาะสมเป็นรายกรณีไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ เนื่องด้วยยอมตะไม้ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ธุรกรรมการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์จึงไม่เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

6. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อยู่ที่ไม่เกิน 50,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท ซึ่งประกอบไปด้วยมัดจำ (ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่ดิน) และค่าเช่าที่ดินส่วนที่เหลือตลอดระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไป (ไม่รวมภาษีอากร ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยกองทรัสต์จะชำระมัดจำสำหรับการเช่าที่ดินให้แก่ยอมตะในวันที่มีการลงนามในสัญญาเช่าที่ดินฉบับต่ออายุ และชำระค่าเช่าที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ยอมตะในวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุ

อนึ่ง มูลค่าที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวได้ถูกกำหนดโดยการอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) อันได้แก่ บริษัท เอ เชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด และบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด

ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เลือกใช้วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินว่า วิธีวิเคราะห์ต้นทุนเป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากสาระสำคัญของธุรกรรมครั้งนี้เป็นการต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดิน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของค่าเช่าที่จะชำระโดยเปรียบเทียบกับมูลค่าค่าเช่าตลาด (Market Rental Value) ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสะท้อนระดับค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับการเช่าทรัพย์สินในลักษณะเดียวกัน นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจของการเข้าทำรายการประกอบกับมูลค่าโครงการโลตัสอมตะนคร ภายหลังการต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งประเมินด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้แล้ว โดยพบว่าค่าตอบแทนสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ดินที่จะมีการต่ออายุออกไปคิดเป็นสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการโลตัส

- อมตะนคร ที่กองทรัสต์สามารถรักษาไว้ ตลอดจนความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดในอนาคต
7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : มูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมพิจารณาจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมโดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายข้างต้น
8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ :
  - ทำให้กองทรัสต์สามารถรักษาสีทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการโลตัส อมตะนคร และดำเนินโครงการโลตัส อมตะนคร ได้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้สามารถรักษาความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดจากทรัพย์สินโครงการโลตัส อมตะนคร ดังกล่าว ซึ่งเป็นหนึ่งในทรัพย์สินหลักที่สร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ อันจะช่วยเสริมสร้างเสถียรภาพของผลการดำเนินงานและผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในระยะยาว
  - สนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถวางแผนการปรับปรุง พัฒนา และบริหารจัดการทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเข้าทรัพย์สินโครงการโลตัส อมตะนคร เพื่อรักษาคุณภาพและศักยภาพของทรัพย์สินตลอดจนเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและรองรับการสร้างมูลค่าเพิ่มจากทรัพย์สินในอนาคต
9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : แหล่งเงินทุนที่กองทรัสต์จะใช้ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมาจากกระแสเงินสดภายในของกองทรัสต์
10. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่จำเป็นต้องมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศ สร. 26/2555 อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัท เห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จึงเห็นควรให้มีการนำเสนอธุรกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์ต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติและเปิดเผยรายละเอียดข้อมูลธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้ สำหรับการเข้าทำรายการในลักษณะดังกล่าวของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไปในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่รายการมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาอนุมัติ และ/หรือ เปิดเผยรายละเอียดข้อมูลธุรกรรมตามความเหมาะสมเป็นรายกรณีไป โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ



11. ความเห็นของคณะกรรมการ : การเข้าทำรายการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นไป  
บริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้า  
ทำรายการ : เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เนื่องจากการต่ออายุสิทธิการเช่าที่ดิน  
อันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินโครงการโลตัส อมตะนคร ที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ใน  
ปัจจุบัน ซึ่งเป็นหนึ่งในทรัพย์สินหลักที่สร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ การเข้าทำ  
รายการดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์สามารถรักษาสิทธิในการจัดหา  
ผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง รักษามูลค่าของทรัพย์สิน  
ตลอดจนรักษาความสามารถในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดจาก  
ทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว นอกจากนี้ ยังเอื้อให้กองทรัสต์สามารถวางแผนการปรับปรุง พัฒนา และบริหารจัดการทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่องตลอด  
ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการโลตัส อมตะนคร ซึ่งจะช่วยรักษา  
ศักยภาพของทรัพย์สินและเสริมสร้างเสถียรภาพของผลการดำเนินงานของ  
กองทรัสต์ในอนาคต
- ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้  
พิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ ได้แก่
- (1) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดย  
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.  
จำนวน 2 ราย
  - (2) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงเวลาที่คาดว่าจะเข้าลงทุน
  - (3) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
  - (4) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
  - (5) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการ  
ลงทุนในทรัพย์สินหลัก อาทิ พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝาก และ  
ตราสารหนี้ และ
  - (6) มูลค่าที่อมตะและกองทรัสต์ได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่า  
มีความสมเหตุสมผล
- นอกจากนี้ กรรมการอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่ได้รับจากคณะทำงานของ  
ผู้จัดการกองทรัสต์ และเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล  
และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัท ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเป็น  
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติใน  
วาระที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว
12. ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี  
ตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการ  
ของบริษัท ที่แตกต่างจาก

## เอกสารแนบ 1

ความเห็นของคณะกรรมการ  
บริษัทฯ