

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับ

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และ
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล



จัดทำโดย



บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

13 สิงหาคม 2567

สารบัญ

	หน้า
บทนำ	1
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	3
ส่วนที่ 1 รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ	11
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการเกี่ยวโยงกัน	11
1.1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ	11
1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ	15
1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	18
1.1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	18
1.1.5 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	19
1.1.6 มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	23
1.1.7 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ	25
1.1.8 สัญญาที่เกี่ยวข้อง	27
1.2 ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์ และอินดัสเทรียล	28
1.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	28
1.4 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	28
1.5 งานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า	28
ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	29
2.1 วัตถุประสงค์ ที่มา และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	29
2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	30
2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	43
2.4 ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เดิม	45
2.5 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	51
2.6 ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	78
ส่วนที่ 3 ความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	83
3.1 รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ	83
3.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	87
3.3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	88

		หน้า
3.4	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่าง กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	89
ส่วนที่ 4	สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	91

เอกสารแนบ 1	ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉงิสติกส์และอินดัสเทรียล
เอกสารแนบ 2	สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง
เอกสารแนบ 3	สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
เอกสารแนบ 4	งานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

คำนิยาม (GLOSSARY)

คำนิยามศัพท์สำหรับใช้ในรายงานฉบับนี้ไม่ได้เรียงคำศัพท์ตามตัวอักษร แต่เรียงตามหมวดหมู่เพื่อสะดวกในการอ่านรายงาน

คำย่อ	หมายถึง
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
แบบ 56-1 One Report	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (56-1 One Report)
“กองทุน” หรือ “กองทุน PROSPECT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์ และ อินดัสเทรียล (Prospect Logistic and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หรือ “PD”	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (Prospect Development Company Limited)
“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทุน” เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน BFTZ 1	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (Prospect REIT Management Company Limited) มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 4494 วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 4495 วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 4496
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน BFTZ 2 ชัยนันท์-บางพลี	บริษัท เขียวชาภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ BFTZ 2 บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด
BFTZ 1	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.23
BFTZ 2	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (Bangkok Free Trade Zone 2) ที่ตั้งบริเวณถนนเทพารักษ์
BFTZ 3	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (Bangkok Free Trade Zone 3) ที่ตั้งบริเวณถนนบางนา-ตราด กม.19
“SCBAM” หรือ “ทรัสต์”	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCB Asset Management Co., Ltd.)
FNS	บริษัท เอฟเอ็นเอส โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (FNS Holding Public Company Limited)
MK	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (M.K. Real Estate Development Public Company Limited)
X44	โครงการเอ็กซ์ 44 ที่ตั้งบริเวณ บางนา-ตราด กม. 18
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”	บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (I V Global Securities Public Company Limited)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน) (TISCO Bank Public Company Limited)
ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย	บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด (Chandler MHM Company Limited)
“ที่ปรึกษาด้านบัญชี” หรือ “ผู้สอบบัญชี”	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (KPMG Phoomchai Audit Co., Ltd.)
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งในรายงานฉบับนี้ คือ Siam City และ/หรือ Grand Asset
Siam City	บริษัท กรุงสยามประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จำกัด
Grand Asset	บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด
DCF	การคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
EBITDA	กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
Enterprise Value (EV)	มูลค่ากิจการ

<u>คำย่อ</u>	<u>หมายถึง</u>
Equity Value	มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท
Free Cash Flow to Equity (FCFE)	กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้นบริษัท
IRR	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return)
"Equity IRR" หรือ "EIRR"	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นบริษัท (Equity Internal Rate of Return)
NPV	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
Equity NPV	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของผู้ถือหุ้นบริษัท (Equity Net Present Value)
OCC	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)
Ke	ต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท (Cost of Equity)
Sensitivity Analysis	การวิเคราะห์ความไว

ที่ วธ. 67/2567

วันที่ 13 สิงหาคม 2567

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล

เรียน กรรมการตรวจสอบและผู้ถือหน่วย
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล

เอกสารแนบ: 1) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล
2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง
3) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
4) งานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

อ้างอิง: 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567
2) สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2567
3) แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2567
4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
5) งบการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 - 2566 และสำหรับงวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567
6) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล
7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
8) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท แกรนด์แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
9) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย และที่ปรึกษาทางด้านบัญชี ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ

ผลการศึกษาของบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลที่กองทรัสต์เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของบริษัท เครดิเดน เอเชีย จำกัด (www.creden.co)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาจากสถานะและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลง หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน หรือทบทวน หรือยืนยันความเห็นดังกล่าวแต่อย่างใด

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพประจำ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาพร้อมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกจิตติกส์ และอินดัสเทรียล (PROSPECT) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

- (ก) เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและเช่าอาคารบางส่วนซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 158 ไร่ ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (ข) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 3 ไร่ ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ซึ่งเมื่อรวมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 จะถือว่ากองทรัสต์ PROSPECT เป็นผู้เช่าช่วงโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ทั้งโครงการ
- (ค) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 15 ไร่ ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
- (ง) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3”) จากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (“ชัยนันท์-บางพลี”) สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 และบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1, โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2, และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (รวมเรียกชัยนันท์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือรวมกันว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 3,350.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท) (“มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3”)

นอกจากนั้น การเข้าทำรายการกับบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

ดังนั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

อนึ่ง แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT จะมาจาก 2 ส่วน ประกอบด้วย

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม และ/หรือ การเสนอขายให้กับบุคคลโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ เสนอขายให้กับประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ
- (2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับ ความสมเหตุผล ผล ความเป็นธรรม ของราคาและเงื่อนไขของการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุผล ผลของการเข้าทำรายการ จากการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ต่างๆ อาทิ วัตถุประสงค์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขในการทำธุรกรรมในครั้งนี้ จึงสามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดังนี้

1. ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.1 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

(ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.2 ของรายงานฉบับนี้)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	ข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(1) เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ และสามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในอนาคต	(1) การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนที่มีระยะเวลาดังกล่าวสั้น
(2) เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์	(2) กองทรัสต์อาจมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) ที่เพิ่มสูงขึ้น
(3) เพิ่มช่องทางในการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	(3) กองทรัสต์มีภาระการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น
(4) ขยายการลงทุนเพื่อลดการพึ่งพาลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง	(4) เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น
(5) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์	(5) เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
(6) สินทรัพย์ที่เข้าลงทุนอยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน และสร้างประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต	
(7) รายได้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์มีความต่อเนื่องมากขึ้น	
(8) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	

1.2 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- 1) ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ไม่มีการรับประกันรายได้
- 2) ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า
- 3) ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการ BFTZ 1 และโครงการ BFTZ 2 อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา
- 4) ความเสี่ยงที่ไม่สามารถต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ BFTZ 1 และโครงการ BFTZ 2 ได้ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าช่วง
- 5) ความเสี่ยงจากการทำสัญญาระยะสั้นของผู้เช่า

- 6) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 7) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
- 8) ความเสี่ยงจากการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินไม่สำเร็จ
- 9) ความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

1.3 **ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

(ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.3 ของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
(1) เป็นการขยายพื้นที่การลงทุนจากโครงการเดิมได้อย่างรวดเร็ว	(1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
(2) ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า	
(3) เกิดความคล่องตัวในการการบริหารจัดการร่วมกันระหว่างผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์	
(4) ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการ และดูแลทรัพย์สินที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ	

1.4 **ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม**

(ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.4 ของรายงานฉบับนี้)

ก. **ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Control Dilution Effect)**

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Rights Offering: RO) ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Control Dilution) รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement: PP) และ/หรือ ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่ไม่ได้มาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือจองซื้อต่ำกว่าสิทธิที่ได้รับอาจได้รับผลกระทบเรื่อง Control Dilution

ข. **ผลกระทบต่อการลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect)**

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้กำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงยังไม่สามารถวิเคราะห์ผลกระทบด้านการลดลงของราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ได้ อย่างไรก็ตาม หากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้าน Price Dilution

ค. ผลกระทบต่อการลดลงของกำไร (Earnings Dilution Effect) ในมุมมองอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit: DPU)

ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปีแรก เท่ากับ 0.89 บาทต่อหน่วย ซึ่งจะไม่ต่ำกว่า ในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใด ๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT จำนวน 4 โครงการเท่านั้น) คาดว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ในปีแรก เท่ากับ 0.75 บาทต่อหน่วย

1.5 การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.5 ของรายงานฉบับนี้)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนด้วยวิธีการต่าง ๆ ภายใต้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์ PROSPECT จะสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กลับมาในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวบรวม วิเคราะห์ และจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยอาศัยข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสถิติต่างๆ ที่เก็บรวบรวมโดยหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

1.5.1 การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในรูปแบบผลตอบแทนที่ระดับขั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนที่ระดับขั้น กองทรัสต์ PROSPECT โดยกำหนดข้อสมมติฐานเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในระดับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นต้น รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นเกี่ยวกับการเตรียมการต่าง ๆ สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ อีกประมาณร้อยละ 5.21 ของมูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 174.40 ล้านบาท ซึ่งจากการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ระดับขั้นผู้ถือหน่วยทรัสต์ PROSPECT ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (Present Value of Free Cash Flow) จะมีมูลค่าเท่ากับ 3,580.81 - 3,867.96 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วย (Equity NPV) จะมีมูลค่าเท่ากับ 56.41 - 343.56 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วย (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 10.14 - 10.38 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในเกณฑ์ดี และสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วย (Ke) ของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.41

1.5.2 ความเหมาะสมผลของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในราคารวมไม่เกิน 3,350.00 ล้านบาท รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอีกประมาณ 174.40 ล้านบาท คิดเป็นราคาในการเข้าลงทุนรวม 3,524.40 ล้านบาท นั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าช่วงของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ 3,580.81 - 3,867.96 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าจำนวน 56.41 - 343.56 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ จึงมีราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อดีของการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ข้อดี-ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ การวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายเดิม รวมถึงการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนตามที่ได้นำเสนอไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

2. **ความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

2.1 **ข้อดีและข้อดี้อยของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.2.1 และ 3.2.2 ของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ข้อดี้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
(1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด	(1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
(2) กองทรัสต์จะกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน	
(3) ช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการระดมทุนครั้งนี้	

2.2 **ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ**

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.2.3 ของรายงานฉบับนี้)

(1) ความเสี่ยงที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.3 **ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ**

(ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.3 ของรายงานฉบับนี้)

ราคาค่าหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง อาทิ ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) อีกทั้ง หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และต่อประชาชนทั่วไป รวมถึงกองทรัสต์ ยังคงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ และกรกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษามลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมของกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อดี้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

จากเหตุผลทั้งหมดข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นยทรัสต์ควรลงมติ อนุมัติ การได้มาซึ่ง ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์ และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นยทรัสต์พิจารณาถึงผลกระทบทางด้านสัดส่วนการถือหุ้นย (Control Dilution) ในกรณีผู้ถือหุ้นย เดิมไม่ได้รับการจัดสรรไม่สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขายการยการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชน (Public Offering)

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยทรัสต์ควรพิจารณาความสมเหตุสมผลและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งอยู่บน สมมติฐานว่า ข้อมูล เอกสาร และร่างเอกสารที่ได้รับ การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นความจริงสมบูรณ์และ ถูกต้อง

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผล ประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการ ตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นยทรัสต์เป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนี้

- (1) เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและเช่าอาคารบางส่วนซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 158 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (2) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 3 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ซึ่งเมื่อรวมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 จะถือว่ากองทรัสต์ PROSPECT เป็นผู้เช่าช่วงโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ทั้งโครงการ
- (3) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 15 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3
- (4) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3

(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3”) จากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (“ชัยนันท์-บางพลี”) สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 1 และบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 1, โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2, และโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3 (รวมเรียกชัยนันท์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือรวมกันว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 3,350.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท) (“มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3”)

ทั้งนี้ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ PROSPECT ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

อนึ่ง ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์ PROSPECT จะดำเนินการตามรายละเอียดและขั้นตอนต่างที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ ดังนี้

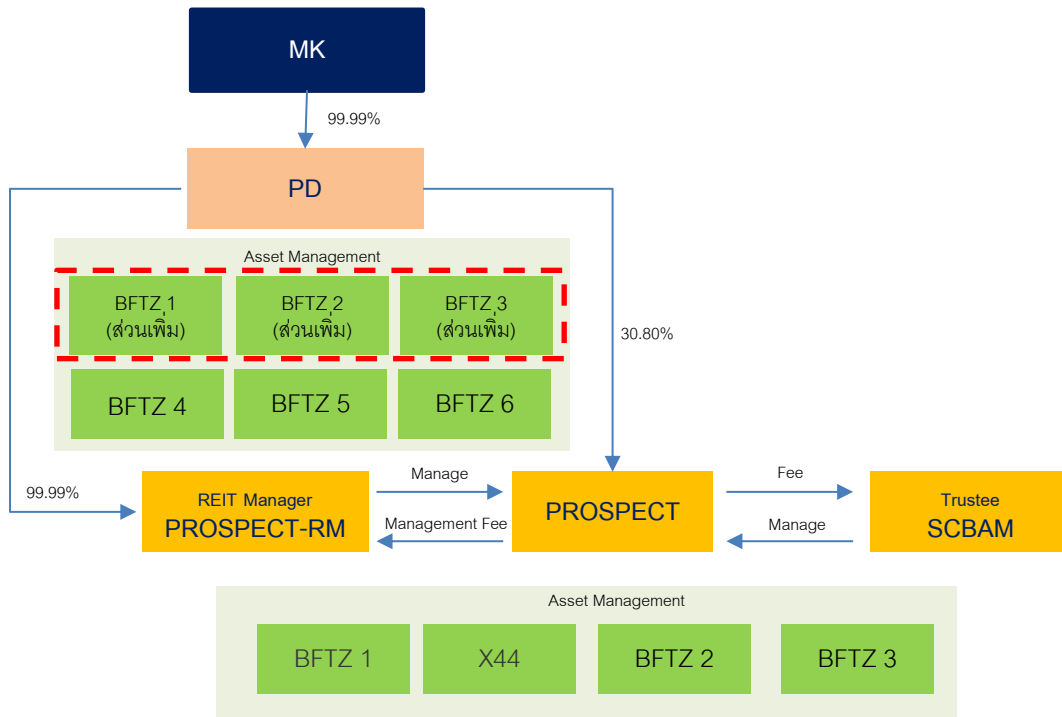
- (1) กองทรัสต์ PROSPECT จะแต่งตั้งพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
- (2) การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 3.1 สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและที่ดินถนนในโครงการ และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและที่ดินถนนในโครงการ
 - 3.2 สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ และสัญญายกเลิกสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ
 - 3.3 สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์
 - 3.4 สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
 - 3.5 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาก่อตั้งภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่าสินทรัพย์รวมจากงบการเงินรวมของกองทรัสต์ ฉบับสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งเท่ากับ 5,417.63 ล้านบาท เป็นผลให้มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 61.84 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

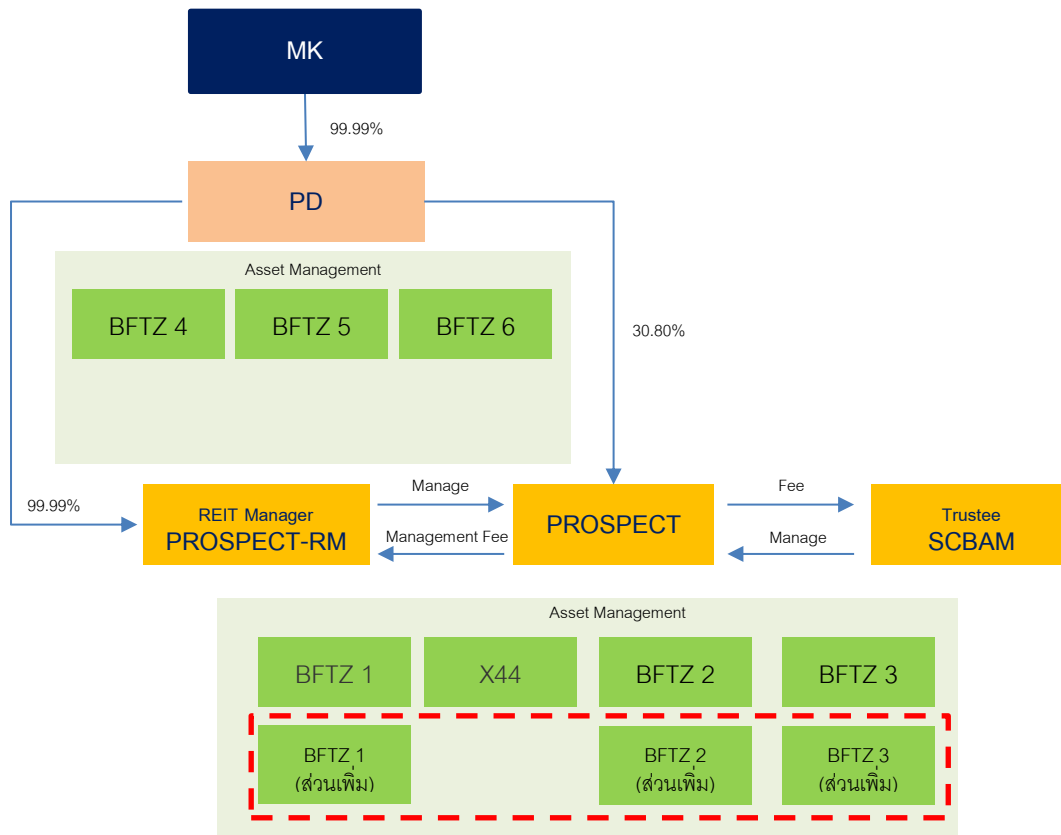
นอกจากนั้น การเข้าทำรายการกับบริษัท พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังกล่าวข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ทั้งนี้ โครงสร้างการจัดการและโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT ก่อนและหลังการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สรุปได้ดังนี้

โครงสร้างการจัดการ และโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT ก่อนการเข้าทำรายการ



โครงสร้างการจัดการ และโครงสร้างผู้เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ PROSPECT หลังการเข้าทำรายการ



ที่มา: 1/ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งคือวันที่ 5 มิถุนายน 2567

หมายเหตุ:

PROSPECT	:	กองทรัสต์ PROSPECT
PROSPECT-RM	:	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)
SCBAM	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”)
PD	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)
MK	:	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)

ดังนั้น การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไปและการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังกล่าวข้างต้น จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) โดยสารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ (สิ่งที่แนบมาด้วย 3) ในกรณีนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าว

อีกทั้ง แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT จะมาจาก 2 ส่วน ประกอบด้วย

(1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม และ/หรือ การเสนอขายให้กับบุคคลโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ เสนอขายให้กับประชาชนทั่วไป (Public Offering) และ

(2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในวันที่ 13 กันยายน 2567 โดยมีวาระที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนี้

วาระที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบด้วย

เรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขการอนุมัติ
วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย
วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย
วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

เรื่องที่เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ	เงื่อนไขการอนุมัติ
และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว	โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
วาระที่ 4.1 แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว	คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
วาระที่ 4.2 แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีข้อเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนต์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว	คะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย

โดยในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกี่ยวกับ ความสมเหตุสมผล ความเป็นธรรม ของราคาและเงื่อนไขของการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อันได้แก่ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.1.2 ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ จะมีธุรกรรมที่ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักและ/หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

- (1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาด รายการ
ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	$\frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม} * 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567}}$ $= \{ 3,350^{1/} / 5,417.63 \} * 100$	ร้อยละ 61.84

ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาด รายการ
ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	$\frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม} * 100}{\text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567}}$ $= \{ 3,350^{1/} / 3,475.24 \} * 100$	ร้อยละ 96.40

หมายเหตุ: 1/ ชำระในวันที่ยกกองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ทั้งนี้ รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบด้วย

1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 61.84 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 (ชำระในวันที่ยกกองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วย
 - (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1
 - (ข) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่ยกกองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)
 - (ค) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
 - (ง) ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
 - (จ) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 และค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)
2. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) กับชยันต์-บางพลี และสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (เดิมเลขที่ 4495)) กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1

โดยชัชนันท์-บางพลีและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้นรวม 1.49 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง และสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับชัชนันท์-บางพลีและบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทําการกับชัชนันท์-บางพลี สำหรับโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 1 โดยชัชนันท์-บางพลีตกลงจะให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งจะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้น 8.05 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทําการ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับชัชนันท์-บางพลีต่อไป

3. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน สำหรับโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 3 โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้น 3.18 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

สำหรับโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 2 กองทรัสต์ PROSPECT และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเข้าทำสัญญายกเลิกสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน (โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 2) โดยจะมีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการดูแลรักษาและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าเป็นผู้เช่าช่วงทั้งโครงการต่อไป

4. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะประกอบไปด้วย
 - (1) ค่าจ้างบริหารร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
 - (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)
 - (ก) ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน
 - (ข) ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณี

ระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับพรอสเพค ดี
เวลลอปเม้นท์ต่อไป

1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉงคิตกิสต์และ
อินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT” หรือ “กองทรัสต์”) ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ (ซึ่ง
จะจัดขึ้นในวันที่ 13 กันยายน 2567) ในการเข้าทำธุรกรรมและดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน BFTZ1 และ
BFTZ2 และ BFTZ3 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3”) และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และกองทรัสต์ได้
ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และ/หรือ คู่สัญญาได้ปฏิบัติ
ตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์และ
การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว

1.1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และ การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

- ผู้ซื้อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ กระทบในนามของ
กองทรัสต์ PROSPECT
- ผู้ขาย : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอป
เม้นท์” หรือ “PD”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มี
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ
ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้
บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT
- ความสัมพันธ์ระหว่างกัน : พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ PROSPECT ประสงค์จะแต่งตั้งให้
เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ภายหลังจากการได้มาซึ่ง
ทรัพย์สินดังกล่าว รวมถึงเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ข้อมูลทั่วไปของผู้ขาย และผู้ให้เช่าช่วง

บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”)

ข้อมูลโดยสังเขปของ PD

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	23 กันยายน 2548
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0107554823247

ที่ตั้ง	: 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงค์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	: 2,260,000,000 บาท

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของ PD มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของ PD ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสิริพรรณ ลีวานนท์	กรรมการ
3	นางสาวรัชณี มหัตเตชกุล	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ PD ณ 31 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น) ^{1/}	ร้อยละ
1	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	0.9999999912
2	นาย วรสิทธิ์ โกคาศัยพัฒน์	1	0.0000000044
3	นางสาว รัชณี มหัตเตชกุล	1	0.0000000044
รวม		226,000,000	100.0000

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาทต่อหุ้น

2/ ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมของ MK ได้ที่เว็บไซต์ www.set.or.th

1.1.5 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบไปด้วย

- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและส่วนควบของที่ดินบางส่วน และสิทธิการเช่าในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ดังนี้
 - ที่ดินประมาณ 163 ไร่ 1 งาน 91.53 ตารางวา
 - อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 54 หลัง 158 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า รวมประมาณ 158,315 ตร.ม.
- สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและส่วนควบของที่ดินบางส่วน ในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน ดังนี้
 - ที่ดินประมาณ 12 ไร่ 0 งาน 49.58 ตารางวา
 - อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 2 หลัง 3 ยูนิต โดยมีพื้นที่ให้เช่าภายในอาคารประมาณ 5,372 ตร.ม. และพื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคารประมาณ 7,109 ตร.ม. รวมประมาณ 12,481 ตร.ม.
- กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน ในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 3

(1) ที่ดินประมาณ 54 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา

(2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 4 หลัง 15 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 50,882 ตร.ม.

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เป็นเนื้อที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 230 ไร่ 1 งาน 21.11 พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคาร รวมประมาณ 221,678 ตารางเมตร

4. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

สรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม^{1/}

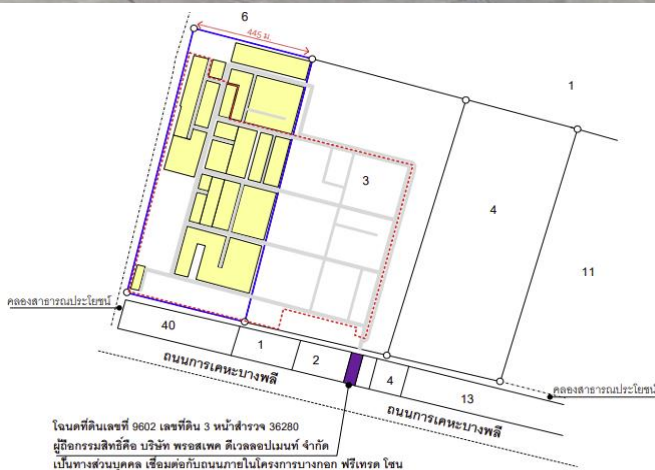
ประเภททรัพย์สิน	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า กรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารบางส่วนของโครงการ และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 163 ไร่ 1 งาน 91.53 ตารางวา	เนื้อที่รวมประมาณ 12 ไร่ 0 งาน 49.58 ตารางวา	เนื้อที่รวมประมาณ 54 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา
อาคาร	สิทธิการเช่าอาคาร 54 หลัง 158 ยูนิต	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 2 หลัง 3 ยูนิต	กรรมสิทธิ์ในอาคาร 4 หลัง 15 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่า (Leasable area)	ประมาณ 158,315 ตร.ม.	พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารประมาณ 5,372 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคารประมาณ 7,109 ตร.ม. รวมประมาณ 12,481 ตร.ม.	ประมาณ 50,882 ตร.ม.
อายุอาคารเฉลี่ย ^{2/}	5.92 ปี	0.97 ปี	1.99 ปี

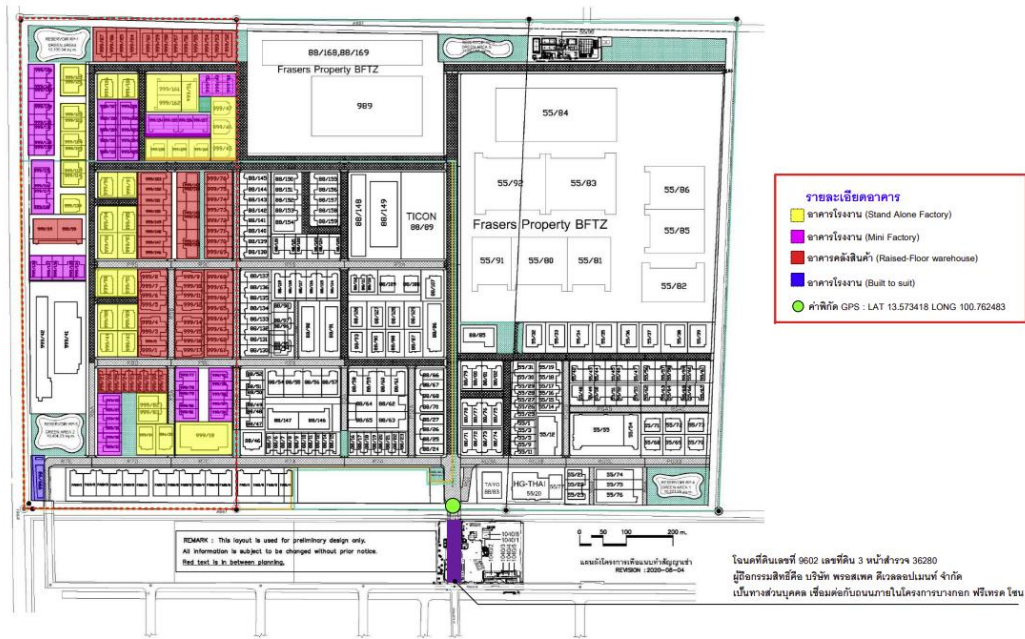
ที่มา: บริษัท และรายงานผู้ประเมิน

หมายเหตุ 1/ ข้อมูล ณ วันที่ 24 กรกฎาคม 2567

2/ อายุอาคารเฉลี่ย ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มีนาคม 2568

แผนภาพแสดงทรัพย์สิน และที่ตั้งโครงการ BFTZ 1





ประเภทของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างของ BFTZ 1

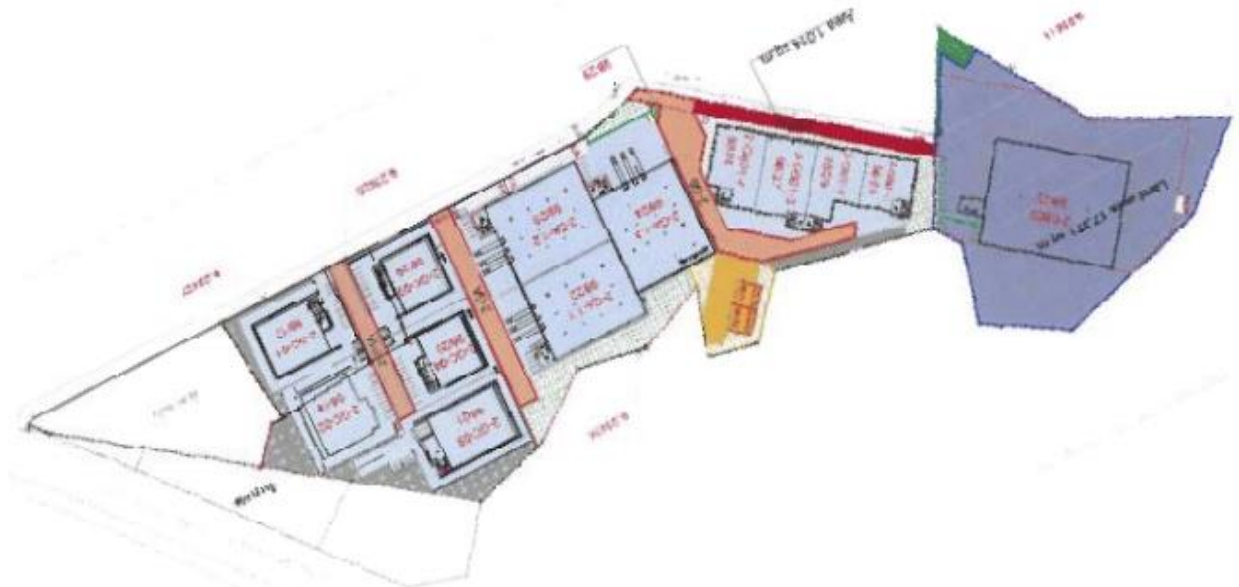
ลำดับ	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนด
1-158	-	-	อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน ^{1/}	158,315	4494
			รวม	158,315	ตารางเมตร

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท และรายงานผู้ประเมินทรัพย์สิน

หมายเหตุ: 1/ โครงการ BFTZ 1 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า และโรงงานจำนวน 54 หลัง (158 ฐาน)

แผนภาพแสดงทรัพย์สิน และที่ตั้งโครงการ BFTZ 2



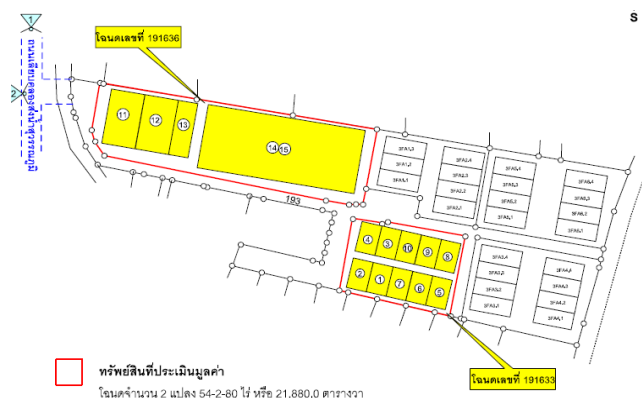


ประเภทของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างของ BFTZ 2

ลำดับ	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนด
1	098/031	02-MWH-01	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว	196	23425
2	98/32	02-MWH-02	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว	196	23425
3	98/33	2-GB02	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน	4,980	33613
4	-	-	ลานคอนกรีตวางสินค้า	7,190	33613
รวม				12,481	ตารางเมตร

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท และรายงานผู้ประเมินทรัพย์สิน

แผนภาพแสดงทรัพย์สิน และที่ตั้งโครงการ BFTZ 3



ประเภทของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างของ BFTZ 3

ลำดับ	เลขที่อาคาร	รหัสอาคาร	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนด
1	998/117	03-GDG01-01	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
2	998/118	03-GDG01-02	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
3	998/122	03-GDG02-01	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
4	998/123	03-GDG02-02	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
5	998/1114	03-FDG01-01	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
6	998/115	03-FDG01-02	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
7	998/116	03-FDG01-03	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
8	998/119	03-FDG02-01	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
9	998/120	03-FDG02-02	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
10	998/121	03-FDG03-03	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	1,349	191633
11	998/127	03-GA02-01	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	4,406	191636
12	998/128	03-GA02-02	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	4,406	191636
13	998/129	03-GA02-03	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	2,966	191636
14	998/130	03-GA01	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	20,570	191636
15	998/131	03-GA01	อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน	5,044	191636
			รวม	50,882	ตารางเมตร

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท และรายงานผู้ประเมินทรัพย์สิน

1.1.6 มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

(1) มูลค่าสิ่งตอบแทน / มูลค่าเงินลงทุน

มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350.00 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วย

- (ก) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1
- (ข) ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (ไม่รวมค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์ PROSPECT มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)
- (ค) ค่าซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วน พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3
- (ง) ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

(จ) ค่าเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนบุคคลในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 และค่าเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

มูลค่าเงินลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 6.22 ทั้งนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามโครงสร้างของกองทรัสต์

โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“Siam City”) และ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด (“Grand Asset”) ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดรายได้ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระทั้ง 2 ราย สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปราคาประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

รายการ	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	
	Siam City	Grand Asset
มูลค่าทรัพย์สินตามการประเมิน	3,619.94 ล้านบาท	3,572.35 ล้านบาท
ราคาในการเข้าทำรายการ	ไม่เกิน 3,350.00 ล้านบาท	
ราคาในการเข้าทำรายการสูง (ต่ำ) กว่าราคาประเมิน (ร้อยละ)	ต่ำกว่าร้อยละ 7.46	ต่ำกว่าร้อยละ 6.22

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมของการประเมินราคาทรัพย์สินของผู้ประเมินทั้ง 2 รายได้ในหัวข้อ 2.5.1 และเอกสารแนบ 3 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

(2) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

- 2.1 มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ที่จะชำระให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
- 2.2 อัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนบุคคลและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนบุคคลเส้นรองและสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนบุคคลและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม
- 2.3 อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้องค์กร PROSPECT เสียประโยชน์ โดยองค์กร PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับองค์กร PROSPECT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร PROSPECT ในปัจจุบัน

1.1.7 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ จะมาจาก 2 ส่วน ประกอบด้วย

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนขององค์กร PROSPECT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนไม่เกิน 310,000,000 หน่วย โดยมีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยแบ่งเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

ส่วนที่ 1: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของประเทศ ต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้องค์กร PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ส่วนที่ 2: จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทบ.27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

ส่วนที่ 1: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของประเทศ ต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ส่วนที่ 2: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทบ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏใน หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวน สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ PROSPECT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการ เสนอขายหน่วยทรัสต์

- (2) กู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินไม่เกิน 1,400.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนเบื้องต้นที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สรุปได้ดังนี้

ตารางแสดงโครงสร้างเงินทุนเบื้องต้นที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

แหล่งเงินทุน	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. เงินเพิ่มทุนของกองทรัสต์	2,324.40 ¹⁾	62.02 ²⁾
2. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,200.00 ¹⁾	34.05 ²⁾
รวม	3,524.40	100.00

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ: 1/ ประมาณการจากสัดส่วนโครงสร้างเงินทุนที่ อัตราหนี้สินต่อสินทรัพย์ที่ร้อยละ 35 ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่ระบุข้างต้นได้ โดยเงินกู้ยืมระยะยาวมีวงเงินไม่เกิน 1,400.00 ล้านบาท

2/ สัดส่วนโครงสร้างเงินที่ใช้ในเข้าทำการรายได้ซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่ระบุข้างต้น

1.1.8 สัญญาที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ มีสัญญาที่เกี่ยวข้อง แบ่งเป็น 5 ประเภท ประกอบด้วย

- (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและที่ดิน ถนนในโครงการ และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินและที่ดินถนนในโครงการ
- (2) สัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ และ สัญญายกเลิกสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ
- (3) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์
- (4) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- (5) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาก่อตั้ง ภาระจำยอมที่ดินถนนในโครงการ เป็นต้น

ทั้งนี้ สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องดังกล่าว จะเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

1.2 ข้อมูลโดยสรุปของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.4 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทริสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 3 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.5 งานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 4 ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ และการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.1 วัตถุประสงค์ ที่มา และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิตติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) ซึ่งถือเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินและธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3”) จากบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”) ซึ่งประกอบด้วย

- (1) เช่าช่วงที่ดินบางส่วนและเช่าอาคารบางส่วนซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 158 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (2) เช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 3 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ซึ่งเมื่อรวมกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2 จะถือว่ากองทรัสต์ PROSPECT เป็นผู้เช่าช่วงโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2 ทั้งโครงการ
- (3) รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 15 ยูนิต ในโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 3
- (4) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2 และโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 3

(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3”) จากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (“ชัยนันท์-บางพลี”) สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 1 และบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) สำหรับโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 1, โครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2, และโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 3 (รวมเรียกชัยนันท์-บางพลีและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ หรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือรวมกันว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

โดยกองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนของกองทรัสต์ มีหน้าที่ต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 174.40 ล้านบาท

เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการและมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้น ได้ผ่าน

การคัดเลือก ศึกษา วิเคราะห์ ตรวจสอบ และประเมินค่าอย่างเหมาะสม อาทิ การตรวจสอบทรัพย์สินอย่างละเอียดรอบคอบ (Due Diligence) ทั้งในด้านกฎหมาย และด้านความคุ้มค่าของมูลค่าทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ที่มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ในทรัพย์สินประเภทอาคาร คลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการจัดการผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายตัวของกองทรัสต์

นอกจากนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป จากการที่กองทรัสต์มีขนาดสินทรัพย์ มูลค่าตามราคาตลาด และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้นแล้ว ยังช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายตัวในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมไม่ต่ำกว่าเดิม

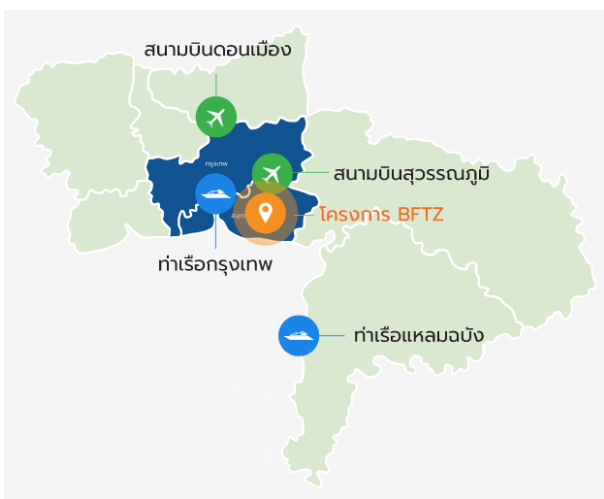
2.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

(1) เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ และสามารถสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีในอนาคต

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะได้มาจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นทรัพย์สินที่อยู่บนโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยที่ตั้งของทรัพย์สินอยู่ใกล้ศูนย์กลางอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และยังใกล้แหล่งโลจิสติกส์ที่สำคัญ ทั้งสนามบิน (ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานดอนเมือง) ท่าเรือ (ท่าเรือกรุงเทพ และท่าเรือแหลมฉบัง) และเชื่อมผ่านเส้นทางถนนสายหลักต่างๆ ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก ทางอากาศ และทางน้ำ

แผนภาพ: พื้นที่ตั้งโครงการ BFTZ 1, BFTZ 2 และ BFTZ 3 และสถานที่ใกล้เคียง



ระยะห่างจากโครงการ	BFTZ 1	BFTZ 2
สนามบินสุวรรณภูมิ	17 กม.	25 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ	23 กม.	38 กม.
สนามบินดอนเมือง	60 กม.	61 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	90 กม.	85 กม.

ระยะห่างจากโครงการ	BFTZ 3
สนามบินสุวรรณภูมิ	23 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ	36 กม.
สนามบินดอนเมือง	62 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	91 กม.

ที่มา: เว็บไซต์ของโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน (bangkokfreetradezone.com)

นอกเหนือจากพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพดังรายละเอียดข้างต้นแล้วนั้น หากพิจารณาทางด้านอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบัน และโครงการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีรายละเอียดดังนี้

	ทรัพย์สินที่ลงทุน ณ เริ่มแรก	ทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1	ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2		ค่าเฉลี่ย
โครงการที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน	BFTZ 1	X44	BFTZ 2	BFTZ 3	รวม
• อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ^{1/}	94.74%	100.00%	98.90%	100%	95.98%
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3					ค่าเฉลี่ย
โครงการที่เข้าลงทุนในอนาคต	BFTZ 1 (เพิ่มเติม)		BFTZ 2 (เพิ่มเติม)	BFTZ 3 (เพิ่มเติม)	รวม
• อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ^{2/}	86.63% - 93.09%		100.00%	78.75% - 97.35%	85.58% - 94.46%

ที่มา: แบบ 56-1 One Report ของกองทรัสต์ PROSPECT

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ในปี 2566

2/ อ้างอิงประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT จากการสัมภาษณ์ PRM และการประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ทั้งนี้ จากข้อมูลแสดงอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในปัจจุบันของปี 2566 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 95.98 ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับที่สูง และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 173.80 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่าอัตราค่าเช่าราคาตลาดที่สูงที่สุดในพื้นที่เดียวกันอยู่ที่ 230.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 91.00 (อ้างอิงจากการสำรวจราคาเช่าของฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) และเมื่อพิจารณาทางด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ BFTZ เดิมที่กองทรัสต์ PROSPECT ได้เข้าลงทุนไปแล้วนั้น ถือว่าเป็นการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ จึงเป็นโอกาสที่ดี ที่จะขยายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เนื่องจากมีลักษณะและทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และในช่วงที่ผ่านมาอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าในปี 2565 - 2566 อยู่ที่ร้อยละ 97.04 - 97.18 ตามลำดับ ซึ่งถือได้ว่าผู้เช่าให้การตอบรับในการใช้พื้นที่ของโครงการมาอย่างสม่ำเสมอ

ด้วยเหตุผลที่สนับสนุนดังกล่าวข้างต้น ผู้บริหารกองทรัสต์ได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพของพื้นที่ในทำเลดังกล่าว โดยโครงการ BFTZ 1 BFTZ 2 และ BFTZ 3 ที่กองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 3 นี้ คาดว่าจะมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 85.58 - 94.46 ซึ่งคาดว่าจะใกล้เคียงกันกับโครงการที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้ เป็นการขยายการลงทุนในทรัพย์สินเดิมที่กองทรัสต์มีการลงทุนไปแล้วในช่วงก่อนหน้านี้ โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เกินกว่าร้อยละ 90 มาอย่างต่อเนื่อง

โดยโครงการ BFTZ 1 เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานซึ่งประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รองรับความต้องการที่หลากหลายของผู้ประกอบการ อีกทั้งพื้นที่ให้บริการสามารถแบ่งออกเป็น 2 โซนได้แก่พื้นที่ที่เป็นเขตปลอดอาคาร (Free Zone) และพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) นอกจากนี้ ในส่วนของโครงการ BFTZ 2 เป็นโครงการ

ที่มีรูปแบบของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่หลากหลายซึ่งจะสามารถรองรับการดำเนินธุรกิจของลูกค้าผู้เช่าได้ในพื้นที่ได้ และสำหรับโครงการ BFTZ 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าแบบพื้นเรียบ (Flat-Slab Warehouse) อาคารคลังสินค้าแบบยกพื้น (Raised-Floor Warehouse) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (Mini Factory) และอาคารโรงงานสำเร็จรูป (Stand Alone Factory) โดยภายในโครงการมีพื้นที่ที่เป็นเขตปลอดอากร (Free Zone) และพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) ซึ่งพื้นที่ทั้ง 2 รูปแบบเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการของผู้ประกอบการเป็นจำนวนมาก ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้นั้นเป็นการลงทุนที่จะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้มากยิ่งขึ้น โดยคาดว่าจะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวนประมาณ 400 - 500 ล้านบาทต่อปี

(ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประมาณการทางการเงินตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 2.5.2 ของรายงานฉบับนี้)

(2) **เป็นการลงทุนที่จะช่วยสร้างผลตอบแทนที่คุ้มค่าให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นทรัสต์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR) ในเกณฑ์ที่น่าสนใจ โดยมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากับร้อยละ 10.14 - 10.38 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Cost of Equity: Ke) (ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 2.5.2 ของรายงานฉบับนี้)

อัตราผลตอบแทนที่ใช้เปรียบเทียบในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	หน่วย	มูลค่า
● มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	56.41 - 343.56
● อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR)	%	10.14% - 10.38%
● อัตราต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Cost of Equity: Ke)	%	8.41%
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)		
● ระยะเวลาคืนทุนของทรัพย์สินระดับชั้นของทรัสต์ (Payback Period on the Trust)	ปี	9.68
● ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Payback Period of Trust Unitholders)	ปี	9.18

ที่มา: ประมาณการและคำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(3) **เพิ่มช่องทางในการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ จะช่วยในการกระจายความเสี่ยงและเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ โดยในปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT มีทรัพย์สินที่ลงทุนจำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย BFTZ 1, X44, BFTZ 2 และ BFTZ 3 ซึ่งมีขนาดเนื้อที่ที่ดินประมาณ 294.44 ไร่ หรือ 471,100.30 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารประมาณ 292,332 ตารางเมตร โดยหากกองทรัสต์ได้มีการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ จะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT มีขนาดเนื้อที่ที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน (กรรมสิทธิ์) ประมาณ 54 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา และเนื้อที่ที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน (สิทธิการเช่า) ประมาณ 175 ไร่ 2 งาน 41.11 ตารางวา หรือคิดเป็นเนื้อที่ที่ดิน 230 ไร่ 1 งาน 21.11 ตารางวา หรือ 368,484.42 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 78.22 เมื่อเทียบกับโครงการที่ลงทุนในปัจจุบัน และมีพื้นที่อาคารโรงงาน คลังสินค้า และสำนักงาน เพิ่มขึ้นประมาณ 221,678.00 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.83 เมื่อเทียบกับโครงการที่ลงทุนใน

ปัจจุบัน ดังนั้น การลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้จากโครงการที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันเพียงอย่างเดียว แต่จะทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการด้วยกัน อีกทั้ง ยังมีประเภทของอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่หลากหลายเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยแต่ละรายที่หลากหลาย เช่น อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (Warehouse) อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Stand-alone Factory) หรือ อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (Mini Factory) รวมถึงยังมีให้เลือกทั้งพื้นที่เขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) เป็นต้น ซึ่งลูกค้าผู้เช่าช่วงพื้นที่ที่มาจากหลากหลายอุตสาหกรรมทำให้จะสามารถช่วยกระจายความเสี่ยงและลดผลกระทบที่อาจจะเกิดจากภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนต่างๆ ได้

รายละเอียดพื้นที่ที่ดิน และพื้นที่อาคารเช่าของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

รายการ	ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน ^{1/}	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ^{2/}	รวม	การเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน
	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	%
พื้นที่ที่ดิน	471,100.30	368,484.42	839,584.72	78.22%
พื้นที่อาคารเช่า	292,332.00	221,678.00	514,010.00	75.83%

ที่มา: ข้อมูลจาก PRM ณ เดือนกรกฎาคม 2567

หมายเหตุ: 1/ ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในปัจจุบัน ประกอบด้วยโครงการ BFTZ 1, X44, BFTZ 2 และ BFTZ 3

2/ ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบด้วยโครงการ BFTZ 1 (เพิ่มเติม), BFTZ 2 (เพิ่มเติม) และ BFTZ 3 (เพิ่มเติม)

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

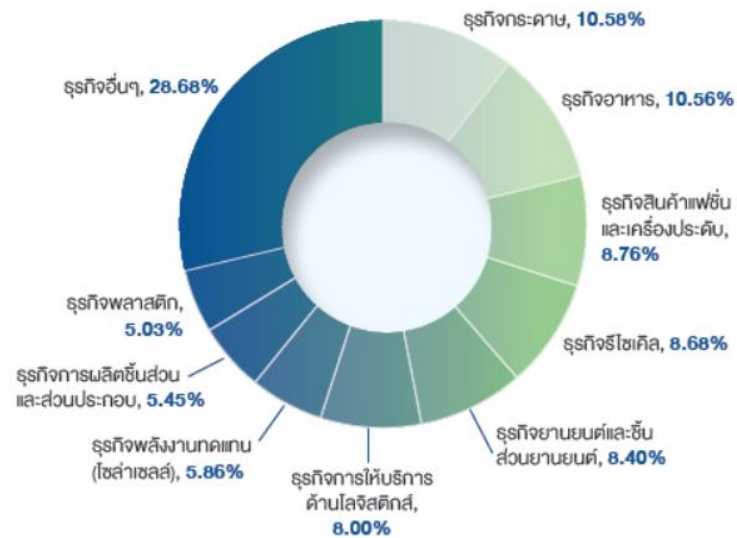
โครงการ	พื้นที่ที่ดิน	พื้นที่อาคารเช่า	General Zone	Free Trade Zone
	ตารางเมตร	ตารางเมตร		
BFTZ 1 (เพิ่มเติม)	261,566.11	158,315.00	☑	☑
BFTZ 2 (เพิ่มเติม)	19,398.31	12,481.00	☑	-
BFTZ 3 (เพิ่มเติม)	87,520.00	50,882.00	☑	☑
รวม	368,484.42	221,678.00		

ที่มา: ข้อมูลจาก PRM ณ เดือนกรกฎาคม 2567

(4) ขยายการลงทุนเพื่อลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การเข้าทุนในในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีพื้นที่การให้บริการมากขึ้น ครอบคลุมบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งในปัจจุบันกลุ่มลูกค้าของกองทรัสต์ PROSPECT โดยหลักจะเป็นกลุ่มธุรกิจกระดาษ ธุรกิจอาหาร ธุรกิจสินค้าแฟชั่น ธุรกิจรีไซเคิล และ ธุรกิจยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ เป็นต้น จะเห็นได้ว่าในปี 2566 ที่ผ่านมากลุ่มลูกค้าของกองทรัสต์ PROSPECT มีการกระจายตัวการให้บริการในหลากหลายธุรกิจ โดยไม่มีการพึ่งพิงลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 30 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการบริหารจัดการในการกระจายความเสี่ยงทางด้านกลุ่มผู้เช่าทั้งทางด้านการกระจายกลุ่มธุรกิจ การพิจารณาระยะเวลาการทำสัญญาเช่า และแนวโน้มการเติบโตของแต่ละอุตสาหกรรม เป็นต้น ดังนั้นภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ 3 เพิ่มในครั้งนี้จะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีพื้นที่การให้บริการกับลูกค้าในจำนวนที่เพิ่มมากขึ้น และยังเป็นโอกาสที่จะขยายกลุ่มลูกค้าได้เพิ่มขึ้นเช่นกัน

สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ



ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของกองทรัสต์ PROSPECT

การลงทุนในส่วนหนึ่งของโครงการ BFTZ 1 เป็นการขยายพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรม มีทั้งเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) โดยโครงการ BFTZ 1 เป็นการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้บริการในจุดยุทธศาสตร์ภาคอุตสาหกรรมบริเวณถนนบางนา - ตราด และใกล้แหล่งโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วนสายบางนา-ชลบุรี และมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง)

อีกทั้งในการเพิ่มการลงทุนในทรัพย์สินบนโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 จะสร้างผลประโยชน์ร่วมกันกับทุกฝ่าย (Synergy Benefit) อาทิเช่น กรณีลูกค้าของโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 ต้องการที่จะขยายการใช้พื้นที่ หรือมีการลงทุนในธุรกิจอื่นที่มีความเกี่ยวข้องกัน กลุ่มผู้เช่าเดิม ก็จะสามารถขยายพื้นที่เช่ามายังพื้นที่การลงทุนส่วนเพิ่มของโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 ซึ่งจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ร่วมกันทั้งในส่วนของผู้ให้เช่าที่ได้ฐานลูกค้าเดิม และในส่วนของผู้เช่าที่สามารถเช่าพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่เช่าเดิม และยังสามารถลดต้นทุนในการขนส่งระหว่างคลังสินค้า หรือโรงงานผลิตได้

- (5) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มขนาดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของกองทรัสต์ต่อนักลงทุน และช่วยสนับสนุนสภาพคล่องของการซื้อขายของหน่วยทรัสต์

โดยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ PROSPECT ครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 3,350.00 ล้านบาท โดย ณ ปัจจุบันกองทรัสต์ PROSPECT มีสินทรัพย์อยู่ที่ 5,417.63 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิอยู่ที่ 3,475.24 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567) ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT มีสินทรัพย์รวมเป็นประมาณไม่เกิน 8,767.63 ล้านบาท (อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และปรับเพิ่มด้วยสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้) และการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพยังช่วยสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ PROSPECT อาจส่งผลต่อภาพลักษณ์และความเชื่อมั่นต่อนักลงทุน และส่งผลกระทบต่อความ

นำเสนอในการลงทุนหน่วยทรัสต์ PROSPECT ต่อมุมมองของนักลงทุนโดยทั่วไป ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะสนับสนุนสภาพคล่องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ PROSPECT ในอนาคต

(6) **สินทรัพย์ที่เข้าลงทุนอยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน และสร้างประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต**

สินทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ประกอบด้วย โครงการ BFTZ 1, BFTZ 2 และ BFTZ 3 ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และโรงงาน โดยส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่พร้อมใช้งาน ได้รับการดูแลและการก่อสร้างอย่างมีคุณภาพ ในส่วนของโครงการ BFTZ 3 ส่วนที่มีการก่อสร้างใหม่จะมีการรับประกันการดูแลสภาพอาคาร และโรงงานให้มีสภาพพร้อมใช้งานต่อไปอีก 2 ปีภายหลังการส่งมอบอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้นการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทุนทรัสต์ในทันที เนื่องจาก โครงการ BFTZ 1, BFTZ 2 และ BFTZ 3 เป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันได้มีการเจรจา และอยู่ระหว่างการจัดทำสัญญาเช่ากับลูกค้า และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของโครงการคาดว่าอัตราการเข้าพื้นที่จะอยู่ที่ร้อยละ 95 ใกล้เคียงกับอัตราการเข้าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์ลงทุน ณ ปัจจุบัน

(7) **รายได้และกระแสเงินสดของกองทุนมีความต่อเนื่องมากขึ้น**

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ จะทำให้กองทุนทรัสต์ได้รับกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการมีทรัพย์สินและพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ขึ้นโดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 514,010.00 ตารางเมตร นอกจากนี้แม้ว่าสัดส่วนการถือครองทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์โดยหลักจะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าเป็นหลัก โดยปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์ลงทุนมีสัดส่วนของการลงทุนในสิทธิการเช่าต่อการถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 82.14 ต่อร้อยละ 17.86 โดยภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สัดส่วนของการลงทุนในสิทธิการเช่าต่อการถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 79.94 ต่อร้อยละ 20.06 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	ทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบัน		ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3		รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งสิ้น		
	Leasehold	Freehold	Leasehold	Freehold	Leasehold	Freehold	รวม
หน่วย:	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร	ตารางเมตร
BFTZ 1	219,116.00	-	158,315.00	-	377,431.00	-	377,431.00
X 44	-	3,087.00	-	-	-	3,087.00	3,087.00
BFTZ 2	20,996.00	-	12,481.00	-	33,477.00	-	33,477.00
BFTZ 3	-	49,133.00	-	50,882.00	-	100,015.00	100,015.00
รวม	240,112.00	52,220.00	170,796.00	50,882.00	410,908.00	103,102.00	514,010.00
ร้อยละ (%)	82.14	17.86	77.05	22.95	79.94	20.06	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก PRM

ทั้งนี้ จากข้อมูลข้างต้นกองทุนทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าสูงกว่าการลงทุนโดยถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ของกองทุนทรัสต์ PROSPECT เอง โดย ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทุนทรัสต์มีทรัพย์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารของโครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2 มีระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ย 15.99 ปี และ 26.34 ปี ตามลำดับ และในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โครงการ BFTZ 1 และโครงการ BFTZ 2 มีระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยไม่เกิน 15 ปี และ 26 ปี ตามลำดับ อย่างไรก็ตามสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนผ่านสิทธิการเช่ายังคงมีระยะเวลาเฉลี่ยเกินกว่า 10 ปี และยังสามารถให้ผลตอบแทนแก่กองทุนทรัสต์ในระยะยาวได้ และสำหรับโครงการ

BFTZ 3 เป็นการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารที่ไม่มีระยะเวลาจำกัด ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ PROSPECT สามารถสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ในระยะยาวและต่อเนื่องมากยิ่งขึ้น

(8) **เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์**

โดยนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีศักยภาพ ซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม ซึ่งการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของทั้ง 3 โครงการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการ BFTZ 1, BFTZ 2 และ BFTZ 3 ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดิน และทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงาน บนทำเลที่มีศักยภาพ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

2.2.2 **ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

(1) **การเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าบางส่วนที่มีระยะเวลาคงเหลือสั้น**

เนื่องจากระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินของโครงการ BFTZ 1 มีระยะเวลาคงเหลือไม่เกิน 15 ปี ซึ่งถือเป็นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่สั้นที่สุด เมื่อเทียบกับการลงทุนในสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา โดยปัจจัยทางด้านระยะเวลาเช่าที่สั้นจะส่งผลกระทบต่อให้เกิดความเสี่ยงที่ผลตอบแทนจากการลงทุนใน BFTZ 1 เพิ่มเติมในครั้งนี้อาจเกิดกรณีที่ผู้เช่าต้องการลงทุนในพื้นที่เช่าในระยะยาวเกินกว่า 15 - 20 ปี พื้นที่ของโครงการ BFTZ 1 อาจไม่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มนี้ได้ และ/หรืออาจเป็นเหตุให้การเจรจาต่อรองอัตรการเช่าเกิดข้อเสียเปรียบเนื่องจากพื้นที่เช่าของ BFTZ 1 มีระยะเวลาค่อนข้างสั้น รวมถึงหากเกิดการชดเชยหรือการเปลี่ยนแปลงแผนการลงทุนของผู้เช่าในพื้นที่โครงการ BFTZ 1 ส่งผลให้แผนการลงทุนของกองทรัสต์ที่ลงทุนใน BFTZ 1 อาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาจากอัตรการต่อสัญญาเช่าของลูกค้าของโครงการ BFTZ 1 ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 97.18 ซึ่งเป็นอัตราค่อนข้างสูง อีกทั้งชัชนันท์-บางพลีในฐานะผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินมีความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินมาอย่างตลอด โดยผู้บริหารทรัพย์สินมีความเชื่อมั่นว่าหากครบกำหนดระยะเวลาเช่า จะสามารถเจรจาต่อสัญญาเช่าได้อย่างแน่นอน ดังนั้นความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่มีระยะเวลาเช่าสั้นในครั้งนี้อาจไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(2) **กองทรัสต์อาจมีอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) ที่เพิ่มสูงขึ้น**

การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยคาดว่าจะกู้ยืมเงินประมาณไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งคาดว่าจะกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นไม่เกิน 1,200.00 ล้านบาท (กรณีคิดที่ร้อยละ 35 ของเงินลงทุนรวมค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ มีวงเงินสูงสุดไม่เกิน 1,400 ล้านบาท หากคิดกรณีกู้ยืมเงินด้วยวงเงินสูงสุด 1,400 ล้านบาท จะส่งผลให้อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (Debt Ratio) เพิ่มขึ้นจาก 0.36 เท่า เป็นประมาณไม่เกิน 0.38 เท่า (อ้างอิงจากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และปรับเพิ่มด้วยเงินกู้ยืมและสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในครั้งนี้) ทั้งนี้ มูลค่าในการกู้ยืมเงินและโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ สภาพะของตลาดทุน และตลาดตรา

สารหนี้ในปัจจุบันด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และโดยการสอบทานของทรัสต์ที่จะบริหารจัดการโครงสร้างทุนของกองทรัสต์ไม่ให้เกิดอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

(3) กองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น

เนื่องจากการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ มูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินมีจำนวนประมาณ 3,350.00 ล้านบาท โดยแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งกองทรัสต์จะทำการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 1,400.00 ล้านบาททำให้กองทรัสต์มีการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่เพิ่มมากขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าทำรายการและการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่ากองทรัสต์จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยดังกล่าวได้ และยังสามารถสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว

(4) เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้น

เนื่องจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินของบริษัทพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ ซึ่งถือเป็นการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งอาจทำให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดศึกษาข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่ปรากฏในส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 2.3 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการเข้าทำรายการก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลทรัพย์สิน และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านการได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินถึงมูลค่าของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR) ในเกณฑ์ที่น่าสนใจ โดยมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับร้อยละ 10.14 - 10.38 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity : Ke) ที่มีประมาณร้อยละ 8.41

(5) **เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์**

เนื่องจากแหล่งเงินที่กองทรัสต์จะใช้สำหรับการเข้าลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 ส่วนหนึ่งจากมาจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปจำนวน 310,000,000 หน่วย ส่งผลให้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ประมาณร้อยละ 11.31 - 22.63 และในกรณีที่ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่ำกว่าราตลาด ณ ช่วงที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ อาจจะทำให้เกิดผลกระทบทางด้านราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution)

2.2.3 **ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

(1) **ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ไม่มีการรับประกันรายได้**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ ซึ่งประกอบด้วย โครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 คิดเป็นพื้นที่การลงทุนเพิ่มจำนวนประมาณ 221,678 ตารางเมตร โดยทั้ง 3 โครงการเป็นการลงทุนส่วนขยายจากการลงทุนในปัจจุบันของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สำหรับโครงการ BFTZ 2 ทางกองทรัสต์ได้มีสัญญารับประกันรายได้จากทางพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้นในการเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กองทรัสต์จึงมั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนดังกล่าว จะสามารถลดความเสี่ยงหากรายได้จากการเช่า หรือการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามประมาณการไว้

อนึ่ง เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้เป็นการขยายการลงทุนจากทรัพย์สินเดิมที่กองทรัสต์ได้มีอยู่ก่อนหน้าที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) ในช่วงที่ผ่านมาเกินกว่าร้อยละ 90 ดังนั้นในการเจรจาเงื่อนไขการรับประกันรายได้ระหว่างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ จึงไม่มีข้อตกลงในส่วนนี้ ทั้งนี้ หากไม่มีเงื่อนไขการรับประกันรายได้ดังกล่าวอาจจะเป็นความเสี่ยงอย่างหนึ่ง หากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ไม่สามารถสร้างรายได้ตามประมาณการที่วางไว้ ซึ่งอาจจะเกิดได้จากหลายปัจจัย อาทิ สถานะเศรษฐกิจที่ยังชะลอตัว อัตราค่าเช่าที่อาจมีการปรับเพิ่มสูงขึ้น การเปลี่ยนแปลงแผนการลงทุนของผู้เช่า เป็นต้น โดยปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อรายได้ และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ ดังนั้นหากการลงทุนในครั้งนี้อยู่ไม่มีการรับประกันรายได้ อย่างเช่นที่ผ่านมา ก็อาจเกิดผลกระทบต่อประมาณการรายได้ และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้อยู่

(2) **ความเสี่ยงจากกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้อย่างคุ้มค่า**

ภายหลังการลงทุนในครั้งนี้อยู่ กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่ได้จากการลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายย่อยเพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ โดยที่ผ่านมาทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ประมาณร้อยละ 90 ถึง ร้อยละ 95 ซึ่งหากกองทรัสต์ยังคงสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับเดิม หรือเพิ่มสูงขึ้น กองทรัสต์ก็จะได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวังไว้ แต่อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่ได้ตามแผนที่วางไว้ หรือกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและไม่สามารถจัดหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ ซึ่งจะทำให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และรายได้ที่ลดลงได้ ทั้งนี้ หากพิจารณาจากอัตราการต่ออายุสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาตั้งแต่ปี 2564, 2565 และ 2566 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 87.68

ร้อยละ 97.04 และร้อยละ 97.18 ตามลำดับ ซึ่งถือได้ว่าอยู่ในเกณฑ์ที่สูงเมื่อเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ดังนั้น หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดการให้มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่องเช่นที่ผ่านมาจะสามารถลดความเสี่ยงในประเด็นที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนที่วางไว้ได้

อีกทั้ง พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ตามแผนที่วางไว้

(3) ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ BFTZ 1 และโครงการ BFTZ 2 อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลา

ในการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ 1 และโครงการ BFTZ 2 มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สิทธิการเช่าช่วงที่ดินของทรัสต์เข้าลงทุนตามสัญญาเช่าช่วงกับกองทรัสต์ อาจถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง อันเป็นผลมาจากสิทธิการเช่าช่วง และสิทธิการเช่าตาม (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (“CBP” หรือ “ชัยนันท์-บางพลี”) ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“PD” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ในฐานะผู้เช่าช่วง และ(2) สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้เช่า ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตาม โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ภายใต้อสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

ทรัพย์สินที่ลงทุนภายใต้สิทธิการเช่า		
โครงการ	BFTZ 1	BFTZ 2
สิทธิการเช่าช่วงของผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์		
ผู้ให้เช่าช่วง / ผู้ให้เช่า	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด ^{1/}	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้เช่าช่วง / ผู้เช่า	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	18 สิงหาคม 2553 - 31 ธันวาคม 2581 ^{2/}	30 ปี (16 พฤษภาคม 2563 - 15 พฤษภาคม 2593)
สิทธิการเช่าช่วงของกองทรัสต์ PROSPECT		
ผู้ให้เช่าช่วง / ผู้ให้เช่า	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด ^{2/}	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่าช่วง / ผู้เช่า	กองทรัสต์ PROSPECT	กองทรัสต์ PROSPECT
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581 ^{2/}	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593)

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ: 1/ โครงการบางกอกพรีเทรคโซน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 (มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) 4495 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ต่อมา บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (“ชัยนันท์-บางพลี”) ได้ทำการเช่าและเช่าช่วง ที่ดินทั้งหมด เพื่อจัดตั้งเป็นโครงการบางกอกพรีเทรคโซน โดยชัยนันท์-บางพลี ได้รับอนุญาตให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมจากกระทรวงอุตสาหกรรม เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2547 และได้รับใบอนุญาตเป็นผู้จัดตั้ง “เขตปลอดอาคารบางกอกพรีเทรคโซน” จากกรมศุลกากร เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2547

2/ สำหรับโครงการบางกอกพรีเทรคโซน 1 บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) เป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกพรีเทรคโซน 1 ในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารโดยตรงจากบริษัท ชัยนันท์-บางพลี

พาร์คแลนด์ จำกัด (“ชัชนันท์-บางพลี”) โดยที่ชัชนันท์-บางพลีและพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์จะยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน

ทั้งนี้ หากสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามแผนงานที่ กองทรัสต์ประมาณการไว้ จะทำให้กองทรัสต์เสียสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าว แม้ว่าสิทธิการเช่าช่วงที่ดินของกองทรัสต์ได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม ซึ่งผลของการเสียสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่าช่วงดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ ในที่ดินที่เช่าช่วงได้ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว กองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่า ช่วงที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าช่วงทั้ง 2 ราย ได้แก่ (1) บริษัท ชัชนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด และ (2) พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ กับกองทรัสต์โดยให้ผู้ให้เช่าช่วงทั้ง 2 รายปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินหลัก โครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2 อย่างเคร่งครัด และผู้ให้เช่าช่วงทั้ง 2 ราย มีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ของกองทรัสต์ ทราบเป็นหนังสือทันทีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจเป็นการฉ้อฉลหรือฉ้อโกงสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่า ช่วงทั้ง 2 รายไม่ชำระค่าเช่า หรือค่าตอบแทนอื่นใดที่ถึงกำหนดให้แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในฐานะผู้ให้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิชำระเงินค่าเช่า หรือค่าตอบแทนอื่นใดแทนผู้ให้เช่าช่วงทั้ง 2 ราย เพื่อไม่ให้ผิดสัญญาเช่าที่ดินหลัก โครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงทั้ง 2 รายจะต้องชำระเงินดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยคืนให้กับกองทรัสต์

(4) **ความเสี่ยงที่ไม่สามารถต่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2 ได้ภายหลังจากหมดสัญญาเช่าช่วง**

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ กองทรัสต์จะได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงโครงการ BFTZ 1 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 15 ปี (ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มีนาคม 2568) และสิทธิการเช่าช่วงโครงการ BFTZ 2 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 26 ปี (ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะ เข้าลงทุนภายในวันที่ 1 มีนาคม 2568) โดย ณ ปัจจุบันพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ของโครงการ BFTZ 1 ได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับผู้มีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินของโครงการ BFTZ 1 คือ บริษัท ชัชนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด ในระยะเวลา 28 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2581 และ พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินของโครงการ BFTZ 2 ได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการ BFTZ 2 คือบริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 ถึง 15 พฤษภาคม 2593 และเพื่อเป็นการก่อประโยชน์บนทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี สำหรับ โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 1 พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิการเช่าในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 1 ในปัจจุบันก่อนที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้า ลงทุน โดย กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคารโดยตรงจากบริษัท ชัชนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด โดยที่ชัชนันท์-บางพลีและพรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์จะยกเลิกสัญญาเช่าช่วงเดิม ในวันที่ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุน อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าช่วงระหว่างชัชนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ และ กองทรัสต์ มีระยะเวลาของสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขการสิ้นสุดระยะเวลาเช่าเดียวกันกับสัญญาเช่าช่วงเดิมของ พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์

และในส่วนโครงการ BFTZ 2 พรอสเพคต์ ดีเวลลอปเม้นท์ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงบนที่ดินของโครงการ BFTZ 2 กับทางกองทรัสต์ ภายใต้เงื่อนไขการสิ้นสุดระยะเวลาเช่าเดียวกัน

ทั้งนี้ จากเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงของ โครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2 ดังกล่าวข้างต้นส่งผลให้หากครบกำหนดอายุตามสัญญาเช่าช่วงของ ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถต่อสัญญา หรือขยายระยะเวลาของสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาเช่าช่วงออกไปได้ จะส่งผลให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการที่สัญญาเช่าช่วงหมดอายุลง และหากชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และกองทรัสต์ไม่สามารถหาต่อสัญญาเช่าช่วงใหม่ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคต

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงความเสี่ยงด้านนี้เป็นอย่างดี และได้ให้ข้อมูลเบื้องต้นว่า ก่อนหมดอายุสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงประมาณ 6 ปี กองทรัสต์ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์บนที่ดิน รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายจะมีการเจรจาเพื่อต่อสัญญาออกไป โดยระยะเวลาเตรียมตัวประมาณ 6 ปี คาดว่าเป็นระยะเวลาที่เพียงพอสำหรับการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

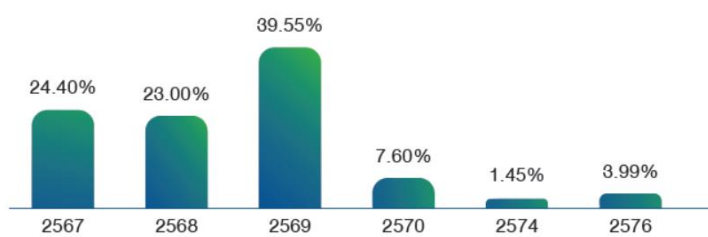
อนึ่ง ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการ BFTZ 3 ซึ่งปัจจุบันทางพรอสเพคเป็นเจ้าของที่กรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างโดยตรง และส่งผลให้สัดส่วนของการลงทุนในสิทธิการเช่าต่อการถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 79.94 ต่อร้อยละ 20.06 ทั้งนี้ กองทรัสต์จะทยอยลงทุนในทรัพย์สินใหม่เพิ่มเติม เพื่อให้สัดส่วนของทรัพย์สินของโครงการที่ลงทุนผ่านสิทธิการเช่าส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์น้อยที่สุด

(5) ความเสี่ยงจากการทำสัญญาระยะสั้นของผู้เช่า

เนื่องด้วยปัจจุบันผู้เช่าโดยส่วนใหญ่ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กำหนดอยู่สัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี โดยมีผู้เช่าเพียงบางส่วนที่จะทำสัญญาเช่าระยะยาวเกินกว่า 5 - 10 ปี ดังนั้น หากครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี หากผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่า หรือผู้เช่ามีการเจรจาเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่า อาจส่งผลกระทบต่อการสรรหาผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ ปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าสัญญาเช่าร้อยละ 86.95 จะสิ้นสุดภายในระยะเวลา 3 ปี โดยมีสัญญาเช่าเพียงร้อยละ 13.05 ที่เป็นสัญญาเช่าระยะยาว ดังนั้น หากกลุ่มผู้เช่าระยะสั้นไม่ต่อสัญญา หรือผู้เช่ามีการเจรจาเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต

กราฟแสดงสัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ ปัจจุบัน



หมายเหตุ: อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเฉลี่ย 2.01 ปี

ตารางแสดงอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ ปัจจุบัน

ปี	อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า
2563	81.22%
2564	87.68%
2565	97.04%
2566	97.18%

ที่มา : Annual report ปี 2566 ของ PROSPECT

หนึ่ง ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่า ผู้เช่าจะให้ความร่วมมือในการต่อสัญญาเช่า และเจรจาเงื่อนไขต่างๆ ได้ภายในกรอบที่ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังเช่น ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าตามตารางข้างต้น จะเห็นได้ว่าอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายได้ อยู่ในอัตราค่อนข้างสูง และผู้บริหารสินทรัพย์มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถบริหารจัดการ และดูแลให้ผู้เช่าพึงพอใจการใช้สินทรัพย์ในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าได้อย่างสม่ำเสมอ

(6) ความเสี่ยงจากการเกิดภัยธรรมชาติหรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจได้รับความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยตรง หรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจทำให้ทรัพย์สินเสียหาย ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงภายนอกที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์ รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของผู้เช่าซึ่งรายย่อยที่อาจไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงหรือบรรเทาภาวะความเสียหายในทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้ง นี้ กองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยโดยให้มีระยะเวลาคุ้มครองทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า ยกตัวอย่างเช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เป็นต้น

(7) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมในครั้ง นี้ กองทรัสต์มีแหล่งเงินทุนบางส่วนมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ จากแผนการกู้ยืมและเงื่อนไขเงินกู้ที่ได้รับ ในเบื้องต้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามอัตราอ้างอิง ซึ่งมีลักษณะเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Floating Rate) ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น กองทรัสต์อาจต้องแบกรับภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ สภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการทำกำไรของกองทรัสต์ได้ และเพื่อเป็นมาตรการ และการป้องกันความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายติดตามวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิด และพิจารณาจากเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน รวมถึงบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินให้มีประสิทธิภาพที่สุด เช่น การทยอยจ่ายคืนเงินต้นเพื่อลดดอกเบี้ย หรือการเจรจากับสถาบันการเงิน เป็นต้น

(8) ความเสี่ยงจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินไม่สำเร็จ

เนื่องจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้ง นี้ กองทรัสต์จะใช้การระดมทุนผ่านเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 310,000,000 หน่วย เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ครั้งที่ 3 ซึ่งมีการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Rights Offering) ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) และ/หรือ เสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย โดยราคาเสนอขายจะมีการกำหนดในภายหลัง ทั้งนี้ หากราคาเสนอขายมีมูลค่าสูงกว่าราคาตลาด อาจส่งผลให้การเสนอขายหน่วยเพิ่มทุนในครั้งนี้ อาจไม่ได้รับความสนใจจากผู้ถือหน่วยเดิม และ/หรือประชาชนทั่วไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเงินระดมไม่ครบถ้วนตามจำนวนที่เพียงพอต่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะพิจารณาดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ/หรือผู้จัดจำหน่าย รวมถึงเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย หรืออาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ

อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยขนาดทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น และโครงการที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 3 นี้ เป็นโครงการที่มีศักยภาพ ทั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม มีฐานลูกค้าที่คุ้นเคย และการบริหารงานของผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเชื่อมั่นว่าจะทำให้สามารถสร้างความน่าสนใจและผลตอบแทนที่ดีให้แก่นักลงทุนได้

(9) ความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ คือ จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ การเข้าทำรายการก็จะไม่เกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการชำระราคาซื้อขายจะเกิดขึ้นเมื่อการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์แล้วเท่านั้น การที่อาจไม่ได้รับอนุมัติการเข้าทำรายการจึงไม่ได้มีผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์จะได้รับผลกระทบจากภาวะค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว

2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.3.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) เป็นการขยายพื้นที่การลงทุนจากโครงการเดิมได้อย่างรวดเร็ว

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ ทั้ง 3 โครงการ คือ BFTZ 1, BFTZ 2 และ BFTZ 3 ซึ่งเป็นการขยายพื้นที่การลงทุนจากโครงการเดิมที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนในปัจจุบัน โดยทั้ง 3 โครงการทางพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน และผู้บริหารทรัพย์สินได้สังเกตเห็นว่าทั้ง 3 โครงการเป็นโครงการที่ได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า และผู้ใช้บริการในพื้นที่ ซึ่งหากกองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว จะสามารถสร้างรายได้ และผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งหากเป็นการขยายการลงทุนจากทรัพย์สินปัจจุบัน อาจจะมีประโยชน์ในด้านต้นทุนการบริหารจัดการ การดูแลพื้นที่ให้บริการ และการเจรจาต่อรองกับคู่ค้า และ/หรือผู้เช่าเดิม ที่มีความประสงค์ที่จะขยายพื้นที่ให้บริการ เป็นต้น

(2) **ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า**

พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน และผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันนั้นเป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่มีประสบการณ์มายาวนาน และมีการพัฒนาโครงการต่างๆ มาอย่างต่อเนื่องทั้งในเขตพื้นที่เศรษฐกิจบริเวณปริมณฑล อาทิเช่น บางนา บางปะกง และวังน้อย และ อีกทั้งมีความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน ซึ่งเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมและเขตปลอดอากรมาเป็นเวลากว่า 10 ปี รวมถึงมีคณะผู้บริหารและบุคลากรที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการบริหารเขตประกอบการอุตสาหกรรมทั้งเขตอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone) รวมถึงการให้บริการ One Stop Service แบบครบวงจร จึงเชื่อได้ว่าพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์จะสามารถบริหารจัดการพื้นที่ในโครงการที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ ทั้ง 3 โครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และคาดว่าจะสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างสูงสุด

(3) **เกิดความคล่องตัวในการการบริหารจัดการร่วมกันระหว่างผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์**

เนื่องจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินหรือทำธุรกรรมระหว่างกันมาก่อน โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้จำหน่ายที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการ BFTZ 1 (บางส่วน), BFTZ 2 (บางส่วน) และ BFTZ 3 (บางส่วน) ให้แก่กองทรัสต์ในปี 2563 และปี 2565 ที่ผ่านมา อีกทั้ง ปัจจุบันพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ ซึ่งหากพิจารณาทางด้านประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในช่วงที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าการประสานงานและการดำเนินงานต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการที่กองทรัสต์จะทำการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ดังนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ จะลดภาระในเรื่องการเจรจา และประสานงานในด้านต่างๆ ลดได้ ซึ่งจะก่อให้เกิดผลประโยชน์เชิงบวกต่อกองทรัสต์ในอนาคต

(4) **ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มีการบริหารจัดการ และดูแลทรัพย์สินที่มีคุณภาพอย่างสม่ำเสมอ**

ภายหลังการเข้าลงทุนในครั้งนี้ กองทรัสต์จะแต่งตั้งให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ นี้ โดยการให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินอยู่ก่อนแล้ว เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ซึ่งจะทำให้การบริหารจัดการรวมถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินเป็นไปได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากกว่าการให้บุคคลภายนอกที่ไม่คุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ในอนาคต ทั้งนี้ ในการก่อสร้าง และดูแลทรัพย์สินที่ผ่านมา พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ มีหน่วยงานที่ดูแลและให้บริการที่ดีกับลูกค้ามาอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีการติดตาม และสำรวจความต้องการทางด้านรูปแบบและเทคโนโลยีใหม่ๆ และพร้อมที่จะนำมาพัฒนาใช้กับโครงการต่างๆ ที่ทางพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ดูแลและรับผิดชอบทั้งทางด้านงานโครงสร้าง สิ่งแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้กับลูกค้า ดังจะเห็นได้จากความพึงพอใจของลูกค้าที่มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 95.98 ในช่วงปี 2566 ที่ผ่านมา และอัตราการต่อสัญญา

เช่าที่มีอย่างต่อเนื่องร้อยละ 98.17 ซึ่งเป็นการแสดงถึงความเชื่อมั่นในประสิทธิภาพในการบริหารงาน การบริหารจัดการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ที่มีมาอย่างต่อเนื่อง

2.3.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จากพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน และมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ โดยพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ การทำธุรกรรมระหว่างกันนั้นอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากก่อนการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลทรัพย์สิน และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ขณะที่ราคาในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านการได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.4 ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยสามารถแบ่งประเภทและรายละเอียดของแหล่งเงินทุนได้ดังนี้

- (1) ระดมผ่านการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 310,000,000 หน่วย โดยมีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยแบ่งเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยในการพิจารณา ดังนี้

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

ส่วนที่ 1: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายย่อย ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีสิทธิใน

การจูงซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของประเทศต่าง ๆ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนองที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสถานะสิทธิไม่จูงซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนองที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือ ไม่ได้

ส่วนที่ 2: จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทค.27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

หากมีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จูงซื้อที่มีสิทธิจูงซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนองที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ได้

แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

ส่วนที่ 1: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจูงซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของประเทศต่าง ๆ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ

เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความ
 งานที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่
 ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย
 เพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่
 ได้รับจัดสรร บริษัทฯ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดง
 ความงานที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือ
 หลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ส่วนที่ 2: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/
 หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใด
 ที่เกี่ยวข้อง

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้ว
 บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อ
 ในส่วนที่ 1 ที่แสดงความงานที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับ
 หรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

- (2) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ PROSPECT และการให้หลักประกันการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 1,400.00 ล้านบาท เพื่อ
 ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

การระดมเงินทุนผ่านการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน โดยมีการจัดสรรและเสนอขายด้วยวิธีดังกล่าว
 ข้างต้น อาจมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นเดิมของกองทรัสต์ ในเรื่องสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น (Control Dilution
 Effect) และการลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect) ดังนี้

- (1) ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Control Dilution Effect)

การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (Rights
 Offering: RO) ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Control Dilution) รวมถึงผู้จัดการ
 กองทรัสต์อาจจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนบางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัทฯ มั่นคงเคหะการ จำกัด
 (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว และ/หรือ บุคคลใน
 วงจำกัด (Private Placement: PP) และ/หรือ ประชาชนทั่วไป (Public Offering: PO) ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่ไม่
 ได้มาใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือจองซื้อต่ำกว่าสิทธิที่ได้รับอาจได้รับผลกระทบเรื่อง Control Dilution

ทั้งนี้ เนื่องจากยังมีความไม่แน่นอนของสัดส่วนการเสนอขายตามแบบ RO และ/หรือ PP และ/หรือ PO ที่ปรึกษา
 ทางการเงินอิสระ จึงได้ทำการประเมินความเป็นไปได้ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อคำนวณผลกระทบเรื่อง Control Dilution
 สรุปได้ดังนี้

ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Control Dilution Effect)

กรณี	ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์
กรณีที่ 1: RO ร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและ เสนอขายในการเพิ่มทุนในครั้งนี้	ไม่มี

กรณี	ผลกระทบต่อการลดลงของสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
กรณีที่ 2: RO ร้อยละ 75 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนในครั้งนี้	ร้อยละ 11.31
กรณีที่ 3: RO ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนในครั้งนี้	ร้อยละ 22.63

(2) ผลกระทบต่อการลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution Effect)

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้กำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงยังไม่สามารถวิเคราะห์ผลกระทบด้านการลดลงของราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) ได้ อย่างไรก็ตาม หากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนต่ำกว่าราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้าน Price Dilution

(3) ผลกระทบต่อการลดลงของกำไร (Earnings Dilution Effect) ในมุมมองอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit: DPU)

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 จัดทำโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด พบว่า ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรก (ปี 2568) ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Cash Distribution Per Unit หรือ DPU) ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปีแรก เท่ากับ 0.89 บาทต่อหน่วย ซึ่งจะไม่ต่ำกว่าในกรณีที่กองทรัสต์ PROSPECT มิได้มีการลงทุนในทรัพย์สินใด ๆ เพิ่มเติม (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT จำนวน 4 โครงการเท่านั้น) คาดว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยทรัสต์ในปีแรก เท่ากับ 0.75 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ รายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรในแต่ละกรณีมี ดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมุติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

รายการ (หน่วย: พันบาท)	กรณี: ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	กรณี: หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 3
รายได้ค่าเช่าและบริการ	591,031	1,031,318
ดอกเบี้ยรับ	1,500	2,070
รายได้อื่น	16,985	30,029
รวมรายได้	609,516	1,063,417
ค่าใช้จ่ายอื่น	156,352	254,609
ต้นทุนทางการเงิน	91,338	155,972
รวมค่าใช้จ่าย	247,690	410,581
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	194,914	652,836
รายการปรับปรุง:		
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินที่คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	(171)	(1,518)
- ส่วนต่างระหว่างค่านายหน้าตัดจำหน่ายกับค่านายหน้าที่จ่ายจริง	596	(1,193)

รายการ (หน่วย: พันบาท)	กรณี: ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	กรณี: หลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 3
- รายได้ค่าเช่าและบริการที่ไม่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(1,412)	(4,756)
- ส่วนต่างระหว่างต้นทุนทางการเงินจากหนี้สินตามสัญญาเช่ากับ ค่าเช่าที่จ่ายจริง	(546)	(558)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	360,293	644,811
รายการปรับปรุง:		
- สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	3,245
- ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน	-	28,645
- ชำระคืนเงินกู้ยืม	(58,001)	(58,001)
- เงินสำรองสำหรับหารปรับปรุงอาคาร	(15,952)	(24,403)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	286,340	594,297
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	98%	98%
ประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	280,613	582,411
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	375.0	656.0
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.75	0.89

ที่มา: ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 จัดทำโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค เอเชีย สอบบัญชี จำกัด

อย่างไรก็ดี หากกำไรสุทธิและเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอนาคตภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีอัตราเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มทุน ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้าน Earning Dilution

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูลได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 และรายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิติกส์และอินดัสเทรียลฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 จัดทำโดย บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค เอเชีย สอบบัญชี จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

2.5 การประเมินมูลค่านว้ยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT”)

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ จากการลงทุนในสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

- (1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วน พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร ในโครงการ BFTZ 1
- (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบางส่วน พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร ในโครงการ BFTZ 2
- (3) กรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร ในโครงการ BFTZ 3
- (4) อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ การสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ การสัมภาษณ์ผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ข้อมูลจากงบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชี แผนธุรกิจและข้อมูลประกอบอื่นๆ โดยความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวที่ได้รับเป็นข้อมูลที่มีสมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นการพิจารณาจากสถานการณ์ปัจจุบัน สภาพสถานะเศรษฐกิจในอนาคตไม่แตกต่างจากสภาพสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ และสมมติฐานต่างๆ ได้รับการตรวจสอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ว่าถูกต้องเหมาะสม

ซึ่งการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้วิธีในการพิจารณาความเหมาะสมทั้งหมด 2 วิธี ดังนี้

2.5.1) เปรียบเทียบราคาสำหรับการเข้าทำรายการกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

2.5.2) การประเมินมูลค่าและผลตอบแทนจากการลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่าโดยวิธีการประเมินผลตอบแทนกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของการลงทุนในทรัพย์สิน และประเมินอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนในรูปแบบอัตราผลตอบแทนที่ระดับขั้นกองทรัสต์ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ

2.5.1 เปรียบเทียบราคาสำหรับการเช่าทำรายการกับราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินโดยใช้วิธีการประเมิน 2 วิธี ได้แก่

- (1) วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)
- (2) วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

โดยผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาดเนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

ผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่คาดว่าจะลงทุนในวันที่ 1 มีนาคม 2568 โดยสรุปสมมติฐานที่สำคัญของวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เป็นดังนี้

โครงการ BFTZ 1	
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้ง	โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BFTZ 1) เลขที่ 999/001-999/012, 999/014-999/040, 999/043-999/112 และ 999/114-999/162 ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่ที่ประเมิน	เนื้อที่ดิน 163-1-91.5275 ไร่ หรือ 65,391.5275 ตารางวา

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 1		
สมมติฐาน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
รายได้จากค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> - รายได้จากเช่าพื้นที่ (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดจากการวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ประเภทคลังสินค้า ประมาณการ 180.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ทุกปี เริ่มปรับปี 2569) - ประเภทโรงงาน ประมาณการ 190.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ทุกปี เริ่มปรับปี 2569) - ประเภทโรงงาน แบบ Built to suit ประมาณการ 370.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ทุกปี เริ่มปรับปี 2569) 	<ul style="list-style-type: none"> - รายรับตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารในปัจจุบัน - หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ให้เป็นไปตามค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจ และปรับเพิ่มร้อยละ 2.0 ทุกปี เริ่มปรับปีที่ 2 ไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์
อัตราการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณารัตราการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) - อัตราการเช่าร้อยละ 100 	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราการเช่าพื้นที่ (ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า) - หลังจากครบสัญญาเช่าให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ประเภทโรงงาน ร้อยละ 95

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 1		
สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพมหานครพาณิชย์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	<ul style="list-style-type: none"> - หลังจากครบสัญญาเช่าให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา - ประเภทโรงงาน และโรงงาน แบบ Built to suit ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา 	<ul style="list-style-type: none"> - ประเภทคลังสินค้า ร้อยละ 95 - ประเภท Built to suit ปีที่ 1-3 ร้อยละ 100 ปีที่ 4-6 ร้อยละ 97 และตั้งแต่ปีที่ 7 ร้อยละ 95 ตลอดการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> - ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม - ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ - โดยพิจารณาสัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ร้อยละ 90 และผู้เช่ารายใหม่ที่ร้อยละ 10 	<ul style="list-style-type: none"> - 0.5 เดือน (สำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน) จากสัดส่วนร้อยละ 90 ของผู้เช่ารายเดิม - 1.0 เดือน (สำหรับสัญญาอายุ 36 เดือน) จากสัดส่วนร้อยละ 10 ของผู้เช่ารายใหม่
ค่าบริการสาธารณูปโภค	7 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน (ณ วันที่เริ่มเช่าถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2566) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ทุกปี อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาตกลงกระทำการของชัยนันท์-บางพลี (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)	อ้างอิงตามสัญญาบริการ
ค่าบริการที่ดิน ถนน ส่วนกลางเส้นรอง	1.32 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน (ณ วันที่เริ่มเช่าถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564) และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาบริการถนนส่วนกลางเส้นรอง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)	อ้างอิงตามสัญญาบริการ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ประมาณร้อยละ 1.50 ของรายรับรวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)	ประมาณร้อยละ 0.30 ของรายได้รวม
ค่าเบี่ยงกันภัยธุรกิจ	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)	ประมาณร้อยละ 0.047 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี่ยงกันภัย	ประมาณการร้อยละ 0.047 จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคารเฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)	686,226 บาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า)
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการ 12,850,215.48 บาทต่อปี โดยพิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณาจากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการคุณกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ คิดเฉพาะในส่วนที่ดินส่วนตั้งโรงงาน ไม่รวมพื้นที่ถนนส่วนกลาง โดยปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 4 ปี	ประมาณร้อยละ 0.3 – 0.7 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า)
ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	ประมาณการร้อยละ 5 ของผลการบริหาร	ประมาณร้อยละ 5 ของรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 1		
สมมติฐาน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ประมาณการร้อยละ 2.00 ของรายรับรวม
ระยะเวลาในการประมาณการ	วันสิ้นสุดสัญญา 31 ธันวาคม 2581 วันที่ประเมินมูลค่า 1 มีนาคม 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 13 ปี 10 เดือน ประมาณการตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 สิ้นสุดสัญญา 31 ธันวาคม 2581	ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 10 เดือน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50
มูลค่าทรัพย์สิน	2,245,080,000 บาท	2,215,500,000 บาท

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

โครงการ BFTZ 2	
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ อาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้ง	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 (BFTZ 2) เลขที่ 98/31-98/33 ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่ที่ประเมิน	เนื้อที่ดิน 18-1-31.65 ไร่ หรือ 7,331.65 ตารางวา แยกเป็นส่วนสาธารณูปโภคโครงการ 6-0-82.0725 ไร่ หรือ 2,482.0725 ตารางวา ส่วนที่ตั้งอาคาร 12-0-49.5775 ไร่ หรือ 4,849.5775 ตารางวา

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 2		
สมมติฐาน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
รายได้จากค่าเช่า	- รายได้จากเช่าพื้นที่ (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดจากการวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ดังนี้ - ประเภท Mini warehouse ประมาณการ 130.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2567) - ประเภทคลังสินค้า ประมาณการ 150.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2567) - พื้นที่ลานวางสินค้า ประมาณการ 70.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2567)	- รายรับตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารในปัจจุบัน - หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ให้เป็นไปตามค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจ และปรับเพิ่มร้อยละ 2.50 ทุกปี เริ่มปรับปีที่ 2 ไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์
อัตราการเช่า	- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาอัตราการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) อัตราการเช่าร้อยละ 100	- อัตราการเช่าพื้นที่ (ช่วงที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่า) - หลังจากหมดสัญญาเป็นดังนี้

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอิสระสำหรับโครงการ BFTZ 2		
สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพมหานครพาณิชย์ จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอควิซิชั่น จำกัด
	<ul style="list-style-type: none"> - หลังจากครบสัญญาเช่าให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า และ Mini warehouse ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา - ลานคอนกรีตวางสินค้า ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา 	<ul style="list-style-type: none"> - ประเภทคลังสินค้า และคลังสินค้าขนาดเล็กร้อยละ 100 ในปี 1-3 ร้อยละ 97 ในปี 4-6 และร้อยละ 95 ตั้งแต่ปีที่ 7 เป็นต้นไป
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน)	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> - ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม - ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ - โดยพิจารณาสัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ร้อยละ 90 และผู้เช่ารายใหม่ที่ร้อยละ 10 	<ul style="list-style-type: none"> - 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่ารายเดิม โดยประมาณการสัดส่วนร้อยละ 90 ผู้เช่ารายเดิม - 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่ารายใหม่ โดยประมาณการสัดส่วนร้อยละ 10 ผู้เช่ารายใหม่
ค่าบริการสาธารณูปโภค	3.18 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน สำหรับปี 2568 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	3.20 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี (ตามสัญญาค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)	ประมาณร้อยละ 0.30 ของรายได้รวม
ค่าเบี่ยงกันภัยธุรกิจ	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)	ประมาณร้อยละ 0.047 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี่ยงกันภัย	ประมาณการร้อยละ 0.047 จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคารเฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ) และปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี	20,366 บาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า)
ค่าเช่าที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> - ไร่ละ 10,500 บาทต่อไร่ต่อเดือน - ปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี (อ้างอิงการปรับราคาเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน กับบริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้) 	ตามสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการ 165,355.86 บาทต่อปี โดยพิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณาจากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการคุณกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 4 ปี	ประมาณร้อยละ 0.3 – 0.7 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า)
ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	ประมาณการร้อยละ 5 ของผลการบริหาร	ประมาณร้อยละ 5 ของรายได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายรับรวม

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ BFTZ 2		
สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอควิซิชั่น จำกัด
ระยะเวลาในการประมาณการ	วันเริ่มต้นสัญญา 22 มีนาคม 2566 วันสิ้นสุดสัญญา 15 พฤษภาคม 2593 วันที่ประเมินมูลค่า 1 มีนาคม 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 25 ปี 2 เดือน 15 วัน ประมาณการตามอายุสัญญาเช่า (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 สิ้นสุดสัญญา 15 พฤษภาคม 2593	ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 25 ปี 2 เดือน 15 วัน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50
มูลค่าทรัพย์สิน	118,200,000 บาท	113,750,000 บาท

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

โครงการ BFTZ 3	
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
ทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้า)
ที่ตั้ง	โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 (BFTZ 3) เลขที่ 998/114-123 และ 998/127-131 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่ที่ประเมิน	เนื้อที่ดิน 54-2-80.0 ไร่ หรือ 21,880.0 ตารางวา

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาสำหรับโครงการ BFTZ 3		
สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอควิซิชั่น จำกัด
รายได้จากค่าเช่า	- รายได้จากเช่าพื้นที่ (พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราค่าเช่าตลาดจากการวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) ดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า General Zone ประมาณการ 170.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2569) - ประเภทคลังสินค้า Free Zone ประมาณการ 180.00 บาท/ตร.ม./เดือน (อัตราการเติบโตของค่าเช่า ปรับเพิ่มร้อยละ 2.5 ทุกปี เริ่มปรับปี 2569)	- รายรับตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารในปัจจุบัน - หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ให้เป็นไปตามค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจ และปรับเพิ่มร้อยละ 2.50 ทุกปี เริ่มปรับปีที่ 2 ไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์
อัตราการเช่า	- อัตราการเช่าพื้นที่ (พิจารณาราคาเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบอายุสัญญาเช่า) โดยมีอัตราการเช่าร้อยละ 100 - หลังจากครบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามอัตราการเช่าพื้นที่ ดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า ประมาณการ ร้อยละ 95 ตลอดอายุสัญญา	- อัตราการเช่าพื้นที่ (ช่วงมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า) - หลังหมดสัญญาเป็นดังนี้ - ประเภทคลังสินค้า ร้อยละ 100 ในปี 1-3 ร้อยละ 97 ในปี 4-6 และร้อยละ 95 ตั้งแต่ปีที่ 7 เป็นต้นไป

สรุปสมมติฐานที่สำคัญของผู้ประเมินราคาสำหรับโครงการ BFTZ 3		
สมมติฐาน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี (อ้างอิงข้อมูลจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร โครงการ บางกอกฟ्रीเทรดโซน)	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> - ประมาณร้อยละ 1.39 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี สำหรับผู้เช่าเดิม - ประมาณร้อยละ 2.78 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ต่อปี สำหรับผู้เช่ารายใหม่ - โดยพิจารณาสัดส่วนการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมที่ร้อยละ 90 และผู้เช่ารายใหม่ที่ร้อยละ 10 	<ul style="list-style-type: none"> - 0.5 เดือน สำหรับผู้เช่ารายเดิม โดยประมาณการสัดส่วนร้อยละ 90 ผู้เช่ารายเดิม - 1.0 เดือน สำหรับผู้เช่ารายใหม่ โดยประมาณการสัดส่วนร้อยละ 10 ผู้เช่ารายใหม่
ค่าบริการสาธารณูปโภค	3.18 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน สำหรับปี 2568 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ทุกปี	3.20 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกปี (ตามสัญญาค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 ประมาณร้อยละ 0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อยู่ในช่วงรับประกันจากผู้รับเหมา) - ปีที่ 2 ประมาณร้อยละ 0.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อยู่ในช่วงรับประกันจากผู้รับเหมา) - ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป ประมาณร้อยละ 1.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม) 	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการร้อยละ 0.30 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการจากข้อมูลโครงการและอุตสาหกรรม)	ประมาณร้อยละ 0.30 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจ	ประมาณการร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ)	ประมาณร้อยละ 0.047 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าเบี้ยประกันภัย	ประมาณการร้อยละ 0.047 จากมูลค่าทดแทนใหม่ของอาคารเฉพาะพื้นที่ว่าง (อ้างอิงข้อมูลจากโครงการ) และปรับเพิ่มร้อยละ 10 ทุก 5 ปี	193,708 บาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.00 ทุกปี (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า)
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณการ 54,817.54 บาทต่อปี โดยพิจารณาเฉพาะพื้นที่ว่าง โดยพิจารณาจากอัตราว่างเฉลี่ยของโครงการ คุณกับภาษีที่ดินรวมของโครงการที่คำนวณได้ โดยปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุก 4 ปี	ประมาณร้อยละ 0.3 – 0.7 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คิดจากสัดส่วนพื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า)
ค่าตอบแทนสร้างแรงจูงใจในการบริหาร	ประมาณการร้อยละ 5 ของผลการบริหาร	ประมาณร้อยละ 5 ของรายได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ประมาณการตามอุตสาหกรรม)	ประมาณการร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00	ร้อยละ 6.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00	ร้อยละ 9.00
มูลค่าทรัพย์สิน	1,256,660,000 บาท	1,243,100,000 บาท

ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

โดยสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละโครงการด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เป็นดังนี้

รายการ	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 (ล้านบาท)	
	บริษัท กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 (BFTZ 1)	2,245.08	2,215.50
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 (BFTZ 2)	118.20	113.75
โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 (BFTZ 3)	1,256.66	1,243.10
รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้	3,619.94	3,572.35
ราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์^{1/}	3,350.00	3,350.00
ราคาในการเข้าทำรายการสูงกว่า (ต่ำกว่า) มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้	ต่ำกว่า (269.94) ล้านบาท (คิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 7.46)	ต่ำกว่า (222.35) ล้านบาท (คิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ 6.22)

หมายเหตุ: 1/ ราคาในการเข้าทำรายการของกองทรัสต์ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการโอน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนของกองทรัสต์ มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

วิธีการเปรียบเทียบราคาในการเข้าทำรายการกับราคาประเมินทรัพย์สินข้างต้นได้แสดงให้เห็นให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ใช้ในการประกอบการพิจารณา อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นราคาประเมินบนระดับขั้นของทรัพย์สินซึ่งยังไม่ได้รวมถึงการนำทรัพย์สินมาบริหารงานภายใต้กองทรัสต์ นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนที่คาดหวังหรืออัตราคิดลดในระดับขั้นของทรัพย์สินย่อมแตกต่างจากอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังหรืออัตราคิดลดของผู้ถือหุ้นในระดับขั้นของกองทรัสต์

2.5.2 การประเมินมูลค่าและผลตอบแทนจากการลงทุนโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 1 (บางนา-ตราด กม.23) (“โครงการ BFTZ 1”) โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 2 (ถนนเทพารักษ์) (“โครงการ BFTZ 2”) และโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 3 (บางนา-ตราด กม.19) (“โครงการ BFTZ 3”)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่าโดยวิธีการประเมินผลตอบแทนกระแสเงินสดสุทธิเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานในอนาคตของการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 และประเมินอัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในรูปแบบอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Trust Unitholder) ในระดับชั้นของกองทรัสต์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ถึงความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ

1) วิธีการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

กระแสเงินสดสุทธิของเงินทุนจากการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ เป็นการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงของเงินลงทุนจากมุมมองของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากการที่กองทรัสต์ได้ทำการลงทุนในโครงการดังกล่าว

ในการประเมินผลตอบแทนของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Free Cash Flow to Trust Unitholder) ซึ่งเป็นการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะได้รับในฐานะผู้ลงทุนในกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะมีภาระค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในระดับกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหากระแสเงินสดสุทธิในอนาคตจากประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินบางส่วนในโครงการ BFTZ 1 เป็นระยะเวลา 14 ปี (นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในปี 2567 จนถึงระยะเวลาดสิ้นสุดสิทธิการเช่า) โครงการ BFTZ 2 เป็นระยะเวลา 26 ปี (นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในปี 2567 จนถึงระยะเวลาดสิ้นสุดสิทธิการเช่า) และโครงการ BFTZ 3 เป็นระยะเวลา 27 ปี (นับแต่วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนภายในปี 2567 จนถึงปีถัดจากระยะเวลาดสิ้นสุดสิทธิการเช่าโครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าโครงการ BFTZ 1 และ BFTZ 2 จะคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่องตามอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่า และโครงการ BFTZ 3 จะคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินผลตอบแทนการลงทุน และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

2) สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 โดยเป็นการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนและเช่าอาคารบางส่วนซึ่งประกอบด้วยอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วน

ควบของที่ดินและอาคารในโครงการ BFTZ 1 และเช่าช่วงที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารในโครงการ BFTZ 2 และการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารในโครงการ BFTZ 3 นั้น กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือเช่าช่วงแก่ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงที่ต้องการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 บนข้อมูลที่ได้รับ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยมีสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

2.1) รายได้

โครงสร้างรายได้ของโครงการที่จะลงทุนประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

2.1.1) รายได้ค่าเช่าและบริการ

เนื่องจากการเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทางกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวจากการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วง โดยรายได้ที่ทางกองทรัสต์จะได้รับมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินของโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากอาคาร คลังสินค้า และอาคารโรงงาน ทั้งในพื้นที่เขตประกอบการอุตสาหกรรมทั่วไป (General Zone) และเขตปลอดอากร (Free Zone)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานรายได้ค่าเช่าและบริการสรุปได้ดังนี้

<p>พื้นที่ปล่อยเช่าและอัตราเช่า</p>	<p>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบด้วย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานในโครงการ BFTZ 1 จำนวน 158 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 158,315 ตร.ม. 2) อาคารคลังสินค้า และพื้นที่ดินรอบอาคารคลังสินค้า ในโครงการ BFTZ 2 จำนวน 3 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 12,481 ตร.ม. 3) อาคารคลังสินค้าในโครงการ BFTZ 3 จำนวน 15 ยูนิต ขนาดพื้นที่รวม 50,882 ตร.ม. <p>โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราเช่า (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สำหรับโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 ในช่วงระหว่างปี 2567 - 2570 เฉลี่ยอยู่ระหว่างร้อยละ 86.63 - 94.88 ร้อยละ 100.00 และร้อยละ 78.75 - 97.35 ตามลำดับ โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ได้ทำกับผู้เช่า ณ เดือนมิถุนายน 2567 และข้อมูลผู้เช่ารายใหม่ที่อยู่ระหว่างการเจรจาเพิ่มเติม โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2571 เป็นต้นไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยกำหนดอัตราเช่าของโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 อยู่ที่ร้อยละ 93.09 ร้อยละ 100.00 และร้อยละ 97.35 ตามลำดับ โดยอ้างอิงจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ พร้อมทั้งสอบถามผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงในอดีตของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินส่วนที่</p>
--	--

	<p>กองทรัสต์ได้ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินส่วนที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จนถึงปัจจุบัน โดยอัตราการเช่ารายไตรมาสของโครงการ BFTZ 1 ในปี 2564 - 2566 อยู่ที่ร้อยละ 93.04 - 98.39 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 95.01 และอัตราการเช่ารายไตรมาสของโครงการ BFTZ 2 ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 95.61 - 100.00 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 98.90 และโครงการ BFTZ 3 ในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 100.00 โดยสมมติฐานของอัตราการเช่าพื้นที่ในระยะยาวสามารถเทียบเคียงกันได้กับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าสมมติฐานของอัตราการเช่าพื้นที่ในระยะยาวของโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องด้วยสภาพแวดล้อมในบริเวณพื้นที่โครงการ แนวโน้มตลาดของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน และจากผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไปแล้วซึ่งอยู่ในโครงการเดียวกัน</p>
<p>ค่าเช่าและบริการ</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเช่าและบริการแบ่งตามโครงการดังนี้</p> <p>1) โครงการ BFTZ 1</p> <p>ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการต่อเดือนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สำหรับโครงการ BFTZ 1 ในช่วงระหว่างปี 2567 - 2570 เฉลี่ยอยู่ระหว่าง 180.64 - 185.42 บาทต่อตร.ม. โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ได้ทำกับผู้เช่า ณ เดือนมิถุนายน 2567 และข้อมูลผู้เช่ารายใหม่ที่อยู่ระหว่างการเจรจาเพิ่มเติม โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี และรูปแบบของอาคารของโครงการ BFTZ 1 ที่จะเช่าลงทุนในครั้งนี้เป็นทั้งอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ซึ่งโดยทั่วไปอาคารโรงงานจะมีค่าเช่าที่สูงกว่าอาคารคลังสินค้า ทั้งนี้ สำหรับสัญญากับผู้เช่าระยะยาวกำหนดอัตราค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา และสำหรับผู้เช่าโดยทั่วไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2571 เป็นต้นไป อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ พร้อมทั้งเทียบเคียงกับงานวิจัยตลาด (Market Research) ของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจากผลการสำรวจพบว่าราคาเสนอเช่ามีการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 - 3 ต่อปี ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและรูปแบบอาคารของโครงการ</p> <p>2) โครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3</p> <p>ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการต่อเดือนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 สำหรับโครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 ในช่วงระหว่างปี 2567 - 2570 เฉลี่ยอยู่ระหว่าง 97.80 - 100.67 บาทต่อตร.ม. และ 156.85 - 165.37 บาทต่อตร.ม. ตามลำดับ โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ได้ทำกับผู้เช่า ณ เดือนมิถุนายน 2567 และข้อมูลผู้เช่ารายใหม่ที่อยู่ระหว่างการเจรจาเพิ่มเติม โดยสัญญาเช่าส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณ 3 ปี อย่างไรก็ตาม รูปแบบของอาคารของโครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 ที่จะเช่าลงทุนในครั้งนี้เป็นประเภทอาคารคลังสินค้า จึงมีค่าเช่าเฉลี่ยที่ต่ำกว่าโครงการ BFTZ 1 ทั้งนี้ สำหรับสัญญากับผู้เช่าระยะยาวกำหนดอัตราค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา และสำหรับ</p>

	<p>ผู้เช่าโดยทั่วไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2571 เป็นต้นไป อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัสต์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้ พร้อมทั้งเทียบเคียงกับงานวิจัยตลาด (Market Research) ของอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจากผลการสำรวจพบว่าราคาเสนอเช่ามีการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 - 3 ต่อปี ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและรูปแบบอาคารของโครงการ โดยโครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 เป็นโครงการใหม่ และค่าเช่าและบริการเฉลี่ยในปีฐานยังอยู่ในระดับที่ไม่สูงมากนัก อีกทั้ง สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี ในช่วงก่อนและหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 (ข้อมูลย้อนหลัง 10 ปี สิ้นสุดปี 2562 และสิ้นสุดปี 2566) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.8 - 3.6 ต่อปี (ที่มา: ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย)</p>
--	--

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย และอัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการสำหรับปี 2567 - 2573 สรุปได้ดังนี้

โครงการ BFTZ 1	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย (ตร.ม.)	137,156	146,828	147,382	147,382	147,382	147,382	147,382
อัตราการเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	86.63%	92.74%	93.09%	93.09%	93.09%	93.09%	93.09%
ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	180.64	182.30	183.76	185.42	189.05	192.83	196.52
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)	-	0.92%	0.80%	0.90%	1.96%	2.00%	1.91%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	303.17	321.21	324.99	327.93	334.34	341.04	347.56

โครงการ BFTZ 2	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย (ตร.ม.)	12,481	12,481	12,481	12,481	12,481	12,481	12,481
อัตราการเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	97.80	97.86	99.27	100.67	102.69	104.74	106.84
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)	-	0.06%	1.44%	1.42%	2.00%	2.00%	2.00%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	14.65	14.66	14.87	15.08	15.38	15.69	16.00

โครงการ BFTZ 3	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย (ตร.ม.)	40,068	48,859	49,533	49,533	49,533	49,533	49,533
อัตราการเช่าเฉลี่ย (ร้อยละ)	78.75%	96.02%	97.35%	97.35%	97.35%	97.35%	97.35%
ค่าเช่าและบริการเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	156.85	160.06	161.57	165.37	166.30	168.32	173.40
อัตราการเติบโต (ร้อยละ)	-	2.05%	0.94%	2.35%	0.56%	1.22%	3.02%
รายได้ค่าเช่าและบริการ (ล้านบาท)	75.43	93.85	96.03	98.29	98.85	100.05	103.07

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา ค่าปรับชำระช้า ค่าสาธารณูปโภค และรายได้อื่นนอกเหนือจากค่าเช่าและบริการ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานสัดส่วนรายได้อื่นเท่ากับร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการตลอดปีประมาณการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตสำหรับส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนในครั้งนี้อย่างยิ่งยวดและเทียบกับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ในภาพรวม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าอัตราดังกล่าวสามารถสะท้อนสัดส่วนรายได้อื่นในปีประมาณการได้อย่างเหมาะสม

2.1.3) รายได้รวม

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการรายได้รวมสำหรับปี 2567 - 2573 สรุปได้ดังนี้

	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
รายได้ค่าเช่าและบริการ	393.25	429.72	435.89	441.30	448.57	456.78	466.63
รายได้อื่น	1.97	2.15	2.18	2.21	2.24	2.28	2.33
รายได้รวม	395.22	431.87	438.07	443.50	450.81	459.06	468.96
อัตราการเติบโตของรายได้รวม (ร้อยละ)	-	9.27%	1.44%	1.24%	1.65%	1.83%	2.16%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.2) ค่าใช้จ่าย

2.2.1) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานโดยอ้างอิงจากผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปได้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <u>โครงการ BFTZ 1</u> ค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือนจำนวน 8.05 บาทต่อ ตร.ม. ในปี 2567 และปรับเพิ่มขึ้นอ้างอิงตามสัญญาที่ประมาณร้อยละ 15 ทุก 3 ปี และค่าบริการถนนต่อเดือนจำนวน 1.47 บาทต่อตร.ม. ในปี 2567 และปรับเพิ่มขึ้นอ้างอิงตามสัญญาที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี 2) <u>โครงการ BFTZ 2</u> ค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือนจำนวน 3.09 บาทต่อ ตร.ม. ในปี 2567 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ซึ่งสามารถอ้างอิงได้ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา 3) <u>โครงการ BFTZ 3</u> ค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อเดือนจำนวน 3.09 บาทต่อ ตร.ม. ในปี 2567 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ซึ่งสามารถอ้างอิงได้ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ค่าเช่าที่ดิน	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าเช่าที่ดินสำหรับโครงการ BFTZ 2 เท่ากับอัตราค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดินซึ่งมีค่าเช่าที่ดินอยู่ที่ 10,500 บาทต่อไร่ต่อเดือน ในปี 2567 และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี ทั้งนี้ สำหรับโครงการ BFTZ 1 ไม่มีการชำระค่าเช่าที่ดินเป็นรายปีอ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน</p>
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐาน สรุปได้ดังนี้</p>

	<p>1) <u>โครงการ BFTZ 1</u> ประมาณการค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอยู่ที่ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาในอดีตในช่วงปี 2564 - 2566 ของโครงการ BFTZ 1 ที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.00 - 1.38 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ เนื่องด้วยอาคารในโครงการ BFTZ 1 เป็นอาคารที่มีอายุมากกว่าโครงการอื่น</p> <p>2) <u>โครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3</u> ประมาณการค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาตั้งแต่ปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ โดยอ้างอิงจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บนหลักความระมัดระวัง โดยอาคารในโครงการ BFTZ 2 และ BFTZ 3 เป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และยังมีอายุไม่มาก ดังนั้นจึงทำให้โครงการยังมีประกันจากผู้รับเหมาเป็นระยะเวลาประมาณ 2 ปี</p> <p>นอกจากนี้จากประมาณการค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังประมาณการสำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Reserve) ที่จะต้องสำรองเงินไว้สำหรับการลงทุนปรับปรุงอาคารในอนาคต</p>
<p>ค่าเบี้ยประกันภัย</p>	<p>ค่าเบี้ยประกันภัยประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) โดยอ้างอิงจากสัญญาประกันภัยและข้อมูลในอดีต โดยสำหรับค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 0.047 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ และค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) ประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 0.047 ของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่า โดยส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าแล้วนั้น ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าเบี้ยประกันภัย</p>
<p>ค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานของค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยอ้างอิงอัตราภาษีที่กำหนดได้ตามกฎหมายภาษีที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราภาษีเฉลี่ยที่ร้อยละ 0.32 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่า โดยส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่าแล้วนั้น ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในการประมาณการราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานราคาประเมินทุนทรัพย์โดยอ้างอิงจากข้อมูลราคาประเมินในปัจจุบัน และสอบถามจากจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ชำระไปในอดีต และกำหนดสมมติฐานปรับเพิ่มขึ้นของราคาประเมินที่ดินร้อยละ 5 ทุก 4 ปี</p>
<p>ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน</p>	<p>ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ค่าประชาสัมพันธ์ ค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ ค่าภาษีอื่นๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานที่นำมาใช้ในประมาณการจะปันส่วนเฉพาะค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานอยู่ที่ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต</p>

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับปี 2567 - 2573 สรุปได้ดังนี้

	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
ค่าใช้จ่ายบริการสาธารณูปโภค ส่วนกลางและถนนในโครงการ	21.40	20.58	21.89	23.20	23.36	24.86	26.35
ค่าเช่าที่ดิน	2.31	2.54	2.54	2.54	2.54	2.54	2.79
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	4.55	4.82	6.54	6.62	6.73	6.85	7.00
ค่าเบี้ยประกันภัย	0.40	0.29	0.28	0.28	0.27	0.27	0.27
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.66	0.29	0.25	0.24	0.24	0.23	0.22
ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงาน	1.98	2.16	2.19	2.22	2.25	2.30	2.34
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	31.28	30.68	33.69	35.10	35.40	37.04	38.98
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	7.92%	7.10%	7.69%	7.91%	7.85%	8.07%	8.31%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.2.2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอ้างอิงตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ
- 2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 3) ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ต่อสัญญา และ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการสำหรับผู้เช่ารายใหม่

โดยประมาณการค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 - 2573 สรุปได้ดังนี้

	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
ค่าตอบแทนในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	11.80	12.89	13.08	13.24	13.46	13.70	14.00
ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการ บริหารอสังหาริมทรัพย์	18.20	20.06	20.22	20.42	20.77	21.10	21.50
ค่าธรรมเนียมในการหาผู้เช่าช่วง	5.99	6.54	6.64	6.72	6.83	6.96	7.11
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	35.98	39.50	39.93	40.38	41.06	41.76	42.60
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	9.10%	9.15%	9.12%	9.10%	9.11%	9.10%	9.08%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.3) ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในการจัดการกองทรัสต์จากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

2.3.1) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทริสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีการกำหนดสมมติฐานค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์สรุปได้ดังนี้

<p>ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์โดยอ้างอิงตามสัญญาที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 0.30 ของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ</p> <p>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์เฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้</p>
<p>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสต์ ในอัตรา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 0.22 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.15 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 3,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.12 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักที่ได้จากการประเมินมูลค่ารวมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์อื่นของกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่มากกว่า 5,000 ล้านบาท <p>โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หลักโดยปรับลดลงตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน</p> <p>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมทรัสต์เฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้</p>
<p>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</p>	<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ในอัตรา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 0.043 ของทุนจดทะเบียน สำหรับส่วนที่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.038 ของทุนจดทะเบียน สำหรับส่วนที่มากกว่า 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.032 ของทุนจดทะเบียน สำหรับส่วนที่มากกว่า 5,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท - ร้อยละ 0.023 ของทุนจดทะเบียน สำหรับส่วนที่มากกว่า 10,000 ล้านบาท <p>โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการการลดทุนจดทะเบียนเมื่อทรัพย์สินในโครงการหลักในแต่ละโครงการสิ้นอายุของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน</p> <p>ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้</p>
<p>ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ</p>	<p>ค่าธรรมเนียมวิชาชีพของกองทรัสต์ เช่น ค่าสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าวิชาชีพผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพโดยทั่วไปจะมีการเสนอค่าบริการเป็นรายปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพส่วนที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้วเสร็จ โดยประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 3.50 ล้านบาท ในปี 2568 อ้างอิงจากประมาณการโดย</p>

	ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงเทียบเคียงกับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าธรรมเนียมวิชาชีพมีการปรับเปลี่ยนร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี ในช่วงก่อนและหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 (ข้อมูลย้อนหลัง 10 ปี สิ้นสุดปี 2562 และสิ้นสุดปี 2566) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.1 - 1.6 ต่อปี (ที่มา: ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย)
--	--

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์สำหรับปี 2567 - 2573 สรุปได้ดังนี้

	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	7.93	10.57	10.57	10.57	10.57	10.57	10.57
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3.17	3.99	3.75	3.50	3.26	3.02	2.78
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.63	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	-	3.50	3.55	3.61	3.66	3.71	3.77
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	11.73	18.90	18.71	18.52	18.34	18.15	17.96
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	2.97%	4.38%	4.27%	4.18%	4.07%	3.95%	3.83%

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.3.2) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ในครั้งนี้อยู่ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้อยู่ที่ร้อยละ 5.21 ของเงินลงทุนเริ่มต้น หรือคิดเป็นจำนวน 174.40 ล้านบาท โดยอ้างอิงจากใบเสนอราคาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ และตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม รวมทั้งจากการประมาณการโดยผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.4) สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Reserve) นอกเหนือจากค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอยู่ที่ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3

โดยประมาณการสำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับปี 2567 - 2573 สรุปได้ดังนี้

	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
สำรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	4.54	6.48	6.57	6.65	6.76	6.89	7.03

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.5) เงินทุนหมุนเวียน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานของเงินทุนหมุนเวียน (Working Capital) โดยประมาณการระยะเวลาหมุนเวียนของเงินทุนหมุนเวียนตามนโยบายเงินทุนหมุนเวียนจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับข้อมูลในอดีตของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานดังนี้

- 1) ระยะเวลาการรับชำระลูกหนี้ค่าเช่าและบริการที่ 30 วัน
- 2) ระยะเวลาการจ่ายค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย และเจ้าหนี้อื่นที่ 30 วัน
- 3) ระยะเวลาการรับเงินมัดจำรับจากผู้เช่าที่ 90 วัน หรือประมาณ 3 เดือน
- 4) ระยะเวลาการจ่ายค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่านายหน้าในการหาผู้เช่า (Commission Fee) ที่ 1,080 วัน หรือประมาณ 3 ปี ซึ่งสอดคล้องกับอายุของสัญญาเช่าของผู้เช่าซึ่งส่วนใหญ่อยู่ที่ประมาณ 3 ปี

โดยประมาณการเงินทุนหมุนเวียนสุทธิสำหรับปี 2567 - 2573 สรุปได้ดังนี้

	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	32.48	35.50	36.01	36.45	37.05	37.73	38.54
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	18.90	20.23	20.47	20.71	21.03	21.39	21.83
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย และเจ้าหนี้อื่น	6.49	7.32	7.59	7.73	7.79	7.97	8.18
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	96.97	105.96	107.48	108.81	110.61	112.63	115.06
เงินทุนหมุนเวียนสุทธิ	(52.07)	(57.55)	(58.59)	(59.38)	(60.32)	(61.48)	(62.86)

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

2.6) เงินกู้ยืม และดอกเบี้ยจ่าย

ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม ในวงเงินไม่เกิน 1,400 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ (โครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินอยู่ที่จำนวน 1,200 ล้านบาท เพื่อคงสถานะอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมของโครงการที่ไม่เกินร้อยละ 35 และกำหนดสมมติฐานทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมโดยเทียบเคียงจากสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในอดีตของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR - ร้อยละ 1.25 หรือประมาณร้อยละ 5.87 ต่อปี อ้างอิงจากข้อตกลงเบื้องต้น (Term Sheet) ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้อัตราดอกเบี้ยลดลงทีละร้อยละ 0.25 ต่อปี เป็นระยะเวลา 2 ปี (2568 - 2569) อ้างอิงจากแนวโน้มในตลาด ณ ปัจจุบัน ดังนั้นจากการประมาณการลดลงของอัตราดอกเบี้ยส่งผลให้เงินกู้ยืมดังกล่าวมีประมาณการอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 5.62 ในปี 2568 และร้อยละ 5.37 ในปี 2569 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้อัตราดอกเบี้ยคงที่ตั้งแต่ปี 2569 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ

อย่างไรก็ดี เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมอาจมีการเปลี่ยนแปลง ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของสถาบันการเงิน และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ยืม อัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากประมาณการข้างต้นได้

3) ประมาณการทางการเงินและสรุปผลตอบแทนจากการลงทุน

3.1) ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานและกระแสเงินสด

3.1.1) ประมาณการกำไรจากการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานได้ดังนี้

	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
รายได้ค่าเช่าและบริการ	393.25	429.72	435.89	441.30	448.57	456.78	466.63
รายได้อื่น	1.97	2.15	2.18	2.21	2.24	2.28	2.33
รายได้รวม	395.22	431.87	438.07	443.50	450.81	459.06	468.96
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(31.28)	(30.68)	(33.69)	(35.10)	(35.40)	(37.04)	(38.98)
กำไรขั้นต้น	363.93	401.18	404.38	408.41	415.42	422.02	429.98
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(35.98)	(39.50)	(39.93)	(40.38)	(41.06)	(41.76)	(42.60)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	327.95	361.69	364.44	368.03	374.36	380.26	387.37
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(11.73)	(18.90)	(18.71)	(18.52)	(18.34)	(18.15)	(17.96)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นกองทรัสต์	316.22	342.79	345.73	349.50	356.02	362.11	369.41

	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580
รายได้ค่าเช่าและบริการ	474.81	483.39	492.59	501.12	510.25	520.85	530.22
รายได้อื่น	2.37	2.42	2.46	2.51	2.55	2.60	2.65
รายได้รวม	477.19	485.81	495.06	503.62	512.80	523.45	532.87
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(39.32)	(41.19)	(43.06)	(43.43)	(45.84)	(48.00)	(48.39)
กำไรขั้นต้น	437.87	444.62	451.99	460.19	466.97	475.45	484.48
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(43.37)	(44.09)	(44.88)	(45.68)	(46.43)	(47.33)	(48.21)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	394.50	400.52	407.11	414.52	420.54	428.12	436.27
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(17.78)	(17.59)	(17.41)	(17.23)	(17.05)	(16.87)	(16.69)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นกองทรัสต์	376.72	382.93	389.70	397.29	403.49	411.26	419.59

	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
รายได้ค่าเช่าและบริการ	539.78	136.09	138.81	141.59	144.42	147.31	150.25
รายได้อื่น	2.70	0.68	0.69	0.71	0.72	0.74	0.75
รายได้รวม	542.48	136.77	139.50	142.29	145.14	148.04	151.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(50.80)	(9.55)	(10.02)	(10.19)	(10.37)	(10.54)	(10.73)
กำไรขั้นต้น	491.68	127.22	129.48	132.10	134.77	137.50	140.28
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(49.00)	(12.50)	(12.73)	(12.99)	(13.25)	(13.52)	(13.79)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	442.68	114.72	116.75	119.11	121.52	123.98	126.49
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(16.51)	(9.46)	(9.47)	(9.48)	(9.49)	(9.50)	(9.52)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นกองทรัสต์	426.17	105.27	107.28	109.64	112.03	114.48	116.97

	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594
รายได้ค่าเช่าและบริการ	153.26	156.32	159.45	162.64	165.89	154.35	148.34
รายได้อื่น	0.77	0.78	0.80	0.81	0.83	0.77	0.74
รายได้รวม	154.02	157.10	160.25	163.45	166.72	155.12	149.08
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(11.25)	(11.45)	(11.64)	(11.85)	(12.06)	(9.16)	(7.23)
กำไรขั้นต้น	142.77	145.66	148.60	151.60	154.66	145.96	141.85
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(14.05)	(14.33)	(14.62)	(14.91)	(15.21)	(14.27)	(13.81)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	128.72	131.33	133.98	136.69	139.45	131.69	128.04
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(9.53)	(9.55)	(9.57)	(9.59)	(9.61)	(9.63)	(9.29)
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นกองทรัสต์	119.19	121.78	124.42	127.10	129.85	122.06	118.75

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

3.1.2) ประมาณการกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow) ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยใช้ข้อสมมติฐานในการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และ อัตราคิดลด (Discount Rate) คำนวณจากต้นทุนทางการเงินของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Ke) โดยสามารถสรุปประมาณการกระแสเงินสดอิสระได้ดังนี้

	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
	(เม.ย. - ธ.ค.)						
กำไรจากการดำเนินงานระดับขั้นสินทรัพย์	252.18	361.69	364.44	368.03	374.36	380.26	387.37
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(38.35)	5.48	1.04	0.79	0.94	1.16	1.39
หัก: สรรองค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(4.54)	(6.48)	(6.57)	(6.65)	(6.76)	(6.89)	(7.03)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นสินทรัพย์	209.29	360.68	358.91	362.16	368.53	374.53	381.73
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	(11.73)	(18.90)	(18.71)	(18.52)	(18.34)	(18.15)	(17.96)
กระแสเงินสดอิสระระดับขั้นกองทรัสต์	197.56	341.78	340.20	343.64	350.20	356.38	363.76
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	1,200.00	-	-	(60.00)	(51.00)	(60.00)	(84.00)
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	(8.80)	(67.41)	(64.41)	(62.80)	(59.82)	(56.84)	(52.98)
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,388.76	274.37	275.79	220.84	239.38	239.54	226.79
จำนวนปี	0.56	1.42	2.42	3.42	4.42	5.42	6.42
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.96	0.89	0.82	0.76	0.70	0.65	0.60

	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	394.50	400.52	407.11	414.52	420.54	428.12	436.27
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	1.05	1.22	1.30	1.10	1.34	1.50	1.21
หัก: สรรพค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(7.16)	(7.29)	(7.43)	(7.55)	(7.69)	(7.85)	(7.99)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	388.39	394.46	400.99	408.06	414.18	421.77	429.49
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัสต์	(17.78)	(17.59)	(17.41)	(17.23)	(17.05)	(16.87)	(16.69)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	370.62	376.87	383.58	390.84	397.14	404.90	412.80
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	(108.00)	(96.00)	(72.00)	(3.00)	(24.00)	(15.00)	(15.00)
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	(47.82)	(42.35)	(37.84)	(35.83)	(35.10)	(34.06)	(33.25)
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์	214.79	238.52	273.74	352.01	338.03	355.85	364.55
จำนวนปี	7.42	8.42	9.42	10.42	11.42	12.42	13.42
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.55	0.51	0.47	0.43	0.40	0.37	0.34

	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	442.68	114.72	116.75	119.11	121.52	123.98	126.49
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(53.53)	0.35	0.38	0.36	0.37	0.38	0.38
หัก: สรรพค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(8.14)	(2.05)	(2.09)	(2.13)	(2.18)	(2.22)	(2.27)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	381.01	113.02	115.03	117.34	119.72	122.14	124.61
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัสต์	(16.51)	(9.46)	(9.47)	(9.48)	(9.49)	(9.50)	(9.52)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	364.50	103.56	105.57	107.86	110.23	112.64	115.09
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	(72.00)	(180.00)	(180.00)	(180.00)	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	(30.92)	(24.15)	(14.49)	(4.83)	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์	261.59	(100.59)	(88.92)	(76.97)	110.23	112.64	115.09
จำนวนปี	14.42	15.42	16.42	17.42	18.42	19.42	20.42
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.31	0.29	0.27	0.24	0.23	0.21	0.19

	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594
กำไรจากการดำเนินงานระดับชั้นสินทรัพย์	128.72	131.33	133.98	136.69	139.45	131.69	128.04
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	0.42	0.40	0.41	0.42	0.42	(3.09)	0.38
หัก: สรรพค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(2.31)	(2.36)	(2.40)	(2.45)	(2.50)	(2.33)	(2.24)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นสินทรัพย์	126.83	129.37	131.99	134.66	137.38	126.27	126.18
หัก: ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารของทรัสต์	(9.53)	(9.55)	(9.57)	(9.59)	(9.61)	(9.63)	(9.29)
กระแสเงินสดอิสระระดับชั้นกองทรัสต์	117.30	119.82	122.42	125.07	127.77	116.65	116.89
บวก/(หัก): เงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-
หัก: ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์	117.30	119.82	122.42	125.07	127.77	116.65	116.89
จำนวนปี	21.42	22.42	23.42	24.42	25.42	26.42	27.42
ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%	8.41%
ปัจจัยส่วนลด (Discount Factor)	0.18	0.16	0.15	0.14	0.13	0.12	0.11

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ จำนวน ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2567

3.2) อัตราคิดลด

3.2.1) การคำนวณต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวมกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ปรับด้วยอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity: K_e) ที่ร้อยละ 8.41

โดยที่การคำนวณต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Cost of Equity: K_e) เป็นดังนี้

$$\text{Cost of Equity: } K_e = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

โดยที่:

Risk Free Rate: R_f	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 2.55 ต่อปี (ณ วันที่ 30 ก.ค. 2567) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี ^{1/} ซึ่งอัตราดังกล่าวเป็นอัตราผลตอบแทนที่อ้างอิงการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปีของประเทศไทย ^{2/}
Levered Beta: β_l	=	ค่าสัมประสิทธิ์เพื่อสะท้อนความเสี่ยงของการลงทุนซึ่งเท่ากับ 0.51
Market Return: R_m	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ อยู่ที่ร้อยละ 13.97 ต่อปี (ณ วันที่ 30 ก.ค. 2567) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ รายวันย้อนหลัง 3 ปี ^{1/}
Market Premium: $R_m - R_f$	=	ส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 11.42 (ณ วันที่ 30 ก.ค. 2567) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี ^{1/}

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 30 ก.ค. 2567

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาที่ย้อนหลัง 3 ปี (วันที่ 31 ก.ค. 2564 ถึง 30 ก.ค. 2567) เนื่องจากพิจารณาว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดว่าจะได้รับในปัจจุบัน และมุมมองของนักลงทุนต่อลักษณะเฉพาะของตลาดในปัจจุบัน และยังสามารถสะท้อนความเสี่ยงของสภาวะธุรกิจในปัจจุบันได้ดี

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง (R_f) จากพันธบัตรรัฐบาลประเภทอายุ 10 ปี เนื่องจากพันธบัตรชนิดนี้มีสภาพคล่องซื้อขายที่ดีจึงสะท้อนมุมมองในอุปสงค์และอุปทานผ่านอัตราผลตอบแทนได้ดีกว่าพันธบัตรรัฐบาลประเภทอื่น

3.2.2) การคำนวณ Levered Beta

การคำนวณ Levered Beta ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณจากค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้อยู่ และปรับด้วยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อสะท้อนความเสี่ยงของกองทรัสต์

โดยการคำนวณ Levered Beta เป็นดังนี้

$$\text{Levered Beta: } \beta_L = \beta_U(1 + (1 - t)(D/E))$$

โดยที่:

β_U	=	ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ เปรียบเทียบกับผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ โดยมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 0.35
t	=	ภาษีเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 0.00 (กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษี)
D/E	=	อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อยู่ที่ 0.47 เท่า

จากการคำนวณดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ค่า Levered Beta เท่ากับ 0.51

3.2.3) การคำนวณ Unlevered Beta

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดสมมติฐานที่ว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้จากทรัพย์สินคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ควรจะมีอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ใกล้เคียงกัน โดยทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานให้เช่า โดยทิศทางของการเติบโตและความเสี่ยงของทรัพย์สินประเภทเดียวกันมักจะมีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางเดียวกัน โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่จะนำมาเปรียบเทียบจะต้องมีข้อมูลราคาตลาดย้อนหลังเป็นเวลาอย่างน้อย 3 ปี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเลือกกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่จะนำมาเปรียบเทียบทั้งหมด 5 หลักทรัพย์ ซึ่งพิจารณาแล้วว่าเป็นจำนวนที่เหมาะสมในการคำนวณค่าสถิติ ซึ่งสามารถคำนวณค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta ได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อหลักทรัพย์	ชื่อย่อหลักทรัพย์	Unlevered Beta ^{1/}
1	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท	AIMIRT	0.31
2	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจรตักส์และอินดัสเทรียล	PROSPECT	0.34
3	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล	WHAIR	0.34
4	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัมรินทร์	AMATAR	0.37
5	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อินดัสเทรียล	HPF	0.40
ค่าเฉลี่ย^{2/}			0.35

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 30 ก.ค. 2567

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta คำนวณจากข้อมูล Beta ของข้อมูลรายวันในช่วงระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปี (วันที่ 31 ก.ค. 2564 ถึง 30 ก.ค. 2567) (ที่มา: Bloomberg) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปี เนื่องจากพิจารณาว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดว่าจะได้รับในปัจจุบัน และมุมมองของนักลงทุนต่อลักษณะเฉพาะของตลาดในปัจจุบัน และยังสามารถสะท้อนความเสี่ยงของสภาวะธุรกิจในปัจจุบันได้ดี

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้วิธีค่าเฉลี่ย (Mean) ในการคำนวณค่าสถิติในครั้งนี้ เนื่องจากเป็นการคัดเลือกคู่เปรียบเทียบแบบเฉพาะเจาะจงโดยเป็นการคัดเลือกเฉพาะคู่เปรียบเทียบที่มีความคล้ายคลึงกัน อย่างไรก็ตาม การคำนวณค่าเฉลี่ย (Mean) จะ

พิจารณาโดยไม่รวมข้อมูลที่ทำให้ค่าผิดปกติ (Outliers) ส่วนการคำนวณโดยใช้ค่ามัธยฐาน (Median) จะเลือกใช้เมื่อมีจำนวนข้อมูลที่มากเพียงพอ โดยค่ามัธยฐาน (Median) ของ Unlevered Beta ในครั้งนี้ มีค่าเท่ากับ 0.34

3.3) มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งสมมติฐานมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ โดยมีสมมติฐานว่าโครงการ BFTZ 3 ที่เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ยังคงดำเนินโครงการอย่างต่อเนื่องหลังจากปี 2594 โดยมีการเติบโตระยะยาวที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับ อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี ในช่วงก่อนและหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 (ข้อมูลย้อนหลัง 10 ปี สิ้นสุดปี 2562 และสิ้นสุดปี 2566) ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.1 - 1.6 ต่อปี (ที่มา: ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย) และ กำหนดอัตราคิดลดเท่ากับต้นทุนทางการเงินของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Cost of Equity) ซึ่งเท่ากับร้อยละ 8.41

3.4) สรุปมูลค่ายุติธรรมกรณีฐาน

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงความคุ้มค่าของการเข้าลงทุนในทรัสต์สินบางส่วน ของโครงการ BFTZ 1 โครงการ BFTZ 2 และโครงการ BFTZ 3 โดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Free Cash Flow to Equity) และคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม คือ ต้นทุนทางการเงินของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Cost of Equity) และหักด้วยมูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก ทำให้ได้มาซึ่งมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Equity NPV) รวมถึงคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของผู้ถือหุ้นดังต่อไปนี้

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ	หน่วย	มูลค่า
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์สำหรับปี 2567 - 2594	ล้านบาท	3,529.43
มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าสุดท้าย	ล้านบาท	187.28
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์	ล้านบาท	3,716.71

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Equity NPV)	หน่วย	มูลค่า
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์	ล้านบาท	3,716.71
หัก: มูลค่าเงินลงทุนเริ่มแรก (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ)	ล้านบาท	(3,350.00)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ	ล้านบาท	(174.40)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	192.31

สรุปผลตอบแทนจากการลงทุน	หน่วย	มูลค่า
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Equity NPV)	ล้านบาท	192.31
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Equity IRR)	ร้อยละ	10.26%
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Payback Period)	ปี	9.18

4) การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของมูลค่ายุติธรรมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของ 2 ปัจจัย คือ

- (1) การเปลี่ยนแปลงของรายได้ เพื่อให้ได้มูลค่าที่ครอบคลุมความไม่แน่นอนของอัตราค่าเช่า ราคาเช่าและบริการของอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานให้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน
- (2) การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลดจากต้นทุนทางการเงินของผู้ถือหุ้นบริษัท เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมที่ครอบคลุมความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดกำหนดสมมติฐานให้มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน
- โดยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทเป็นดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท (ล้านบาท)	การเปลี่ยนแปลงของรายได้					
		-0.50%	-0.25%	0.00%	+0.25%	+0.50%
การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงิน ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท	-0.50%	3,824.02	3,835.01	3,845.99	3,856.98	3,867.96
	-0.25%	3,758.01	3,768.75	3,779.49	3,790.22	3,800.96
	0.00%	3,695.71	3,706.21	3,716.71	3,727.21	3,737.71
	+0.25%	3,636.74	3,647.02	3,657.29	3,667.57	3,677.84
	+0.50%	3,580.81	3,590.87	3,600.93	3,610.99	3,621.05

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นบริษัท (Equity NPV) เป็นดังนี้

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ ผู้ถือหุ้นบริษัท (Equity NPV) (ล้านบาท)	การเปลี่ยนแปลงของรายได้					
		-0.50%	-0.25%	0.00%	+0.25%	+0.50%
การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงิน ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท	-0.50%	299.62	310.61	321.59	332.58	343.56
	-0.25%	233.61	244.35	255.09	265.82	276.56
	0.00%	171.31	181.81	192.31	202.81	213.31
	+0.25%	112.34	122.62	132.89	143.17	153.44
	+0.50%	56.41	66.47	76.53	86.59	96.65

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โดยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period) เป็นดังนี้

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ของผู้ถือหุ้นบริษัท (Equity IRR)	การเปลี่ยนแปลงของรายได้					
		-0.50%	-0.25%	0.00%	+0.25%	+0.50%
		10.14%	10.20%	10.26%	10.32%	10.38%

ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นบริษัท (Payback Period)	การเปลี่ยนแปลงของรายได้					
		-0.50%	-0.25%	0.00%	+0.25%	+0.50%
		9.25 ปี	9.22 ปี	9.18 ปี	9.14 ปี	9.11 ปี

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความเหมาะสมผลของราคายุติธรรมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอีกบ้างได้แก่

- (1) มูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้น เพื่อให้ได้ช่วงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นบริษัท กรณีมูลค่าเงินลงทุนเริ่มต้น (รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ) เปลี่ยนแปลงไปจากจำนวนเงินลงทุน (รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการ) ไม่เกิน 3,524.40 ล้านบาท

โดยสามารถคำนวณอัตราอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นบริษัท (Equity IRR) ได้ดังนี้

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ของผู้ถือหุ้นบริษัท (Equity IRR)	การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนเริ่มต้น (ล้านบาท)				
		3,348.18	3,392.24	3,436.29	3,480.35
	-5.00%	-3.75%	-2.50%	-1.25%	-
	11.46%	11.14%	10.83%	10.54%	10.26%

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

5) สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนด้วยวิธีการต่างๆ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กลับมาในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า และรายได้ค่าบริการ ให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท โดยรวบรวม วิเคราะห์ และจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยอาศัยข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลสถิติต่างๆ ที่เก็บรวบรวมโดยหน่วยงานหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้ประกอบการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนและการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

5.1) การวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนในรูปแบบผลตอบแทนที่ระดับขั้นผู้ถือหุ้นบริษัท

จากการวิเคราะห์ การประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท จะมีมูลค่าเท่ากับ 3,580.81 - 3,867.96 ล้านบาท มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นบริษัท (Equity NPV) จะมีมูลค่าเท่ากับ 56.41 - 343.56 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นบริษัทจะมีมูลค่าเท่ากับ (Equity IRR) ร้อยละ 10.14 - 10.38 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นบริษัทอยู่ที่ (Payback Period) 9.11 - 9.25 ปี

จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น ในทุกกรณีของการเปลี่ยนแปลงต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท (Cost of Equity) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นบริษัท (Equity NPV) เป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นบริษัทถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในเกณฑ์ดี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัท (Cost of Equity) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

5.2) ความสมเหตุสมผลของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในราคารวมไม่เกิน 3,350.00 ล้านบาท รวมทั้งได้พิจารณาค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการอีกประมาณ 174.40 ล้านบาท คิดเป็นราคาในการเข้าลงทุนรวม 3,524.40 ล้านบาท นั้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่าช่วงของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทที่ 3,580.81 - 3,867.96 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าจำนวน 56.41 - 343.56 ล้านบาท ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ จึงมีราคาที่เหมาะสม

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อดีของการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ข้อดี-ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ การวิเคราะห์ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นบริษัทเดิม รวมถึงการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุนตามที่ได้นำเสนอไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการเข้าที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

2.5.3 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 อยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ดังนี้

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ	สถานะความคืบหน้า
1) กองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ ที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
2) สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุญาตให้กองทรัสต์เพิ่มทุน	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
3) ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ และเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายดังกล่าวได้มีการนำฝากเข้าในบัญชีของกองทรัสต์	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
4) คู่สัญญาตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ได้เข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาดังกล่าว และสัญญาทางธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทรัสต์	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
5) กองทรัสต์ได้เจรจา และ/หรือ เข้าทำสัญญาเพื่อใช้สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
6) ได้มีการกระทำตามเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาทุกประการ หรือได้มีการสละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวบางประการหรือทั้งหมดภายใต้สัญญา	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ
7) PD ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ PD ที่เกี่ยวกับการขาย และให้เข้าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	■ อยู่ระหว่างดำเนินการ

ที่มา: ข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

2.6 ความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลวงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ในการพิจารณาความเหมาะสมของการแต่งตั้งบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน” หรือ “พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์” หรือ “PD”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่จะลวงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของค่าตอบแทน และเงื่อนไขจากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

2.6.1 ความเหมาะสมของค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลวงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี โดยสามารถสรุปค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้ดังนี้

- (1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลวงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
- (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลวงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะชำระในอัตราร้อยละ 5.00 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์เข้าลวงทุน ก่อนหักค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี และดอกเบี้ยจ่าย)
- (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า)
 - ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน
 - ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

สำหรับการพิจารณาความเหมาะสมของค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

PROSPECT ในปัจจุบัน และเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่นำมาเปรียบเทียบ ได้แก่ 1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคคคคคคคคคค AIMIRT 2) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกท AMATAR 3) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และ 4) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินคคคคคคคคคค WHAIR

เปรียบเทียบค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจเป็นดังนี้

	ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจ
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทุนทรัสต์	อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ	อัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์
กองทุนทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน	- อัตราร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 750 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เกิน 750 ล้านบาท	- อัตราร้อยละ 6 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เกิน 400 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 400 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 600 ล้านบาท - อัตราร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 600 ล้านบาท
AIMIRT	อัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ	อัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์
AMATAR	มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อปี	ไม่เกินร้อยละ 25 ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปี ในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา เมื่อกองทุนมีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)
FTREIT	- อัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ	- อัตราร้อยละ 5 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทุนทรัสต์
WHAIR	- อัตราร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 1 - 5 - อัตราร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ในปีที่ 6 - 10	ไม่มี

ที่มา: รายงานแบบ 56-1 ประจำปี 2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

เปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยเป็นดังนี้

	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อย
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์	<p>ผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 2 เดือน <p>ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไป แต่ไม่ถึง 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.75 เดือน - สัญญาเช่าช่วงมากกว่า 9 ปี เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน
กองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน	<p>ผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน <p>ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สัญญาเช่าช่วงตั้งแต่ 3 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน - สัญญาเช่าช่วงไม่ถึง 3 ปี ให้คำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่า 36 เดือน
AIMIRT	<ul style="list-style-type: none"> - อัตรา 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี - อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ ลดลงหรือเพิ่มขึ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริง ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี หรือเกินกว่า 3 ปี
AMATAR	ไม่มี
FTREIT	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ
WHAIR	<ul style="list-style-type: none"> - สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือน - สำหรับผู้เช่ารายเดิมที่ทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือน - กรณีสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ค่าธรรมเนียมจะคิดตามสัดส่วนของอายุสัญญาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี - กรณีสัญญาเช่าสั้นกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี และได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมจะคิดตามสัดส่วนของอายุสัญญาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี แต่กรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการด้วยตนเอง ไม่ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ จะไม่มีค่าธรรมเนียม

ที่มา: รายงานแบบ 56-1 ประจำปี 2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบ

จากการเปรียบเทียบค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

- (1) ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ เป็นค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกับข้อมูลเปรียบเทียบที่ประมาณร้อยละ 1.75 ถึงร้อยละ 5 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
- (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ถึงแม้ว่าจะมีวิธีการคิดค่าตอบแทนที่แตกต่างกัน แต่โดยส่วนใหญ่มีการคิดค่าตอบแทนที่ใกล้เคียงกัน หรือประมาณร้อยละ 4 ถึงร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน
- (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า เป็นค่าธรรมเนียมที่ใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และเมื่อเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ถึงแม้ว่าจะมีวิธีการคิดค่าธรรมเนียมที่แตกต่างกัน แต่โดยส่วนใหญ่มีการคิดค่าธรรมเนียมที่ใกล้เคียงกัน หรือประมาณเท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 0.5 เดือนถึง 3 เดือน

ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้น **มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล** เนื่องจากกองทรัสต์กำหนดอัตราค่าตอบแทนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นธรรม และสมเหตุสมผล ซึ่งจากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยเปรียบเทียบกับและเปรียบเทียบกับโครงสร้างอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ทั้งที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และ/หรือ สิทธิการเช่า (Leasehold) ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า และมีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกับขอบเขตการให้บริการของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าค่าตอบแทนและค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะจ่ายให้พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้น มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจากสามารถเทียบเคียงกันได้กับกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น นอกจากนี้ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้น และมีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นอย่างดี

2.6.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างไร จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังที่ปรากฏในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

- (1) ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเป็นระยะเวลา 10 ปี
- (2) เมื่อครบกำหนดระยะเวลา และไม่ได้มีเหตุผิดสัญญา กำหนดให้ต่ออายุสัญญาออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ระยะเวลาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือที่ได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม หน้าที่ การจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม หน้าที่การจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี และหน้าที่การเก็บ รักษาสำเนาเอกสาร เป็นต้น
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลา ทุกๆ 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ยังไม่ได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยต่ำกว่าเกณฑ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานอีกครั้งในปีถัดไป
- (5) การจ่ายค่าตอบแทน รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อ 2.6.1 ของรายงานฉบับนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว สำหรับการแต่งตั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ เป็นเงื่อนไขที่**มีความเป็นธรรม** เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะ ทำให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เสียประโยชน์

ส่วนที่ 3: ความสมเหตุสมผลของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

3.1 รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ

3.1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ

ตามที่บริษัท พรอสเพค รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉฉฉฉฉฉ และอินดัสเทรียล (PROSPECT) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ PROSPECT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม หรือ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งสองส่วนประกอบกัน

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัสต์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

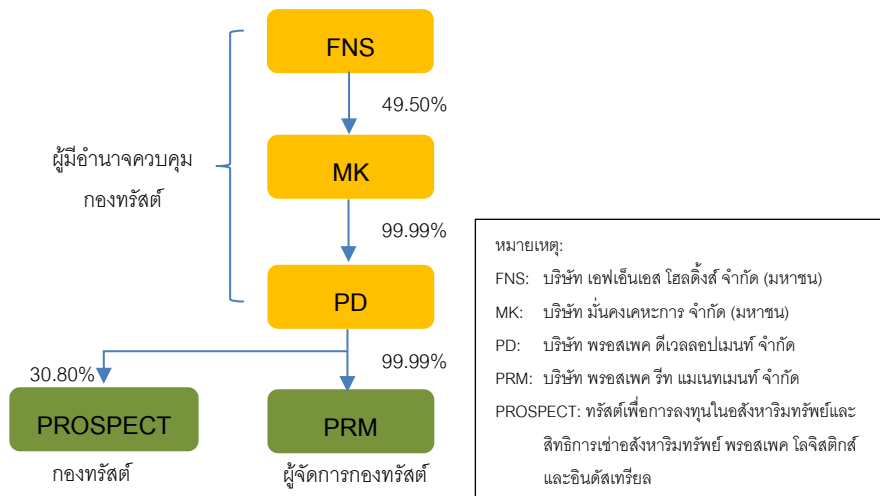
อนึ่ง กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ และการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

3.1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

- คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง : (1) บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ
(2) พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
- ความสัมพันธ์ระหว่างกัน : - บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
- พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.80 และผู้ถือหุ้นใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง



3.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้องและกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

3.1.4 ลักษณะของรายการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว สำหรับวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรกและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีรายละเอียดดังนี้

กองทรัสต์จะระดมทุนผ่านการเพิ่มทุน โดยการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 310,000,000 หน่วย โดยมีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยแบ่งเป็น 2 แบบ เพื่อเสนอแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการพิจารณา ดังนี้

แบบที่ 1: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งแรก โดยมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

ส่วนที่ 1: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของประเทศ ต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร บริษัทจะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 3 หรือไม่ก็ได้

ส่วนที่ 2: จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทค.27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้วบริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 3 แล้วหรือไม่ก็ได้

แบบที่ 2: วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

ส่วนที่ 1: จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของประเทศ

ต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ PROSPECT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ส่วนที่ 2: จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศ ทธ. 27/2559 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป แล้วบริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อที่มีสิทธิจองซื้อในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือภายหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

3.1.5 ประเภทและขนาดรายการ

ไม่เกิน 823.00 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จำนวน 1,200.00 ล้านบาท และคำนวณในอัตราร้อยละ 35 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 2,350.00 ล้านบาท และของประมาณการที่เกี่ยวข้อง)

3.2 ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

3.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

เนื่องจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ เป็นเจ้าของทรัพย์สิน และผู้บริหารสินทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 3 ในครั้งนี้ อีกทั้งพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ยังเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.80 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ดังนั้นทั้งในด้านการเป็นผู้บริหารสินทรัพย์ และในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ย่อมต้องบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ มีรายได้จากการหาประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และพิจารณาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพอย่างรอบคอบ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์

(2) กองทรัสต์สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เป็นการดำเนินการเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า กองทรัสต์จะสามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอนซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้อย่างมีประสิทธิภาพ และยังสามารถระดมทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้

(3) สร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการระดมทุนครั้งนี้

การจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่มีความสัมพันธ์ที่ดีกับกองทรัสต์ และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับ จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ โดยสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม หรือประชาชนทั่วไปที่อาจสนใจมาร่วมลงทุนกับกองทรัสต์ในการระดมทุนครั้งนี้

3.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

(1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ นั้นอาจเกิดข้อสงสัยว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวอาจมีส่วนได้เสียในเรื่องของการกำหนดราคาเสนอขายได้

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดได้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว อาทิ จะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบของผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมทั้งวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือ ผู้จัดจำหน่าย สำหรับ

ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเสนอขายแบบเดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป

3.2.3 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

(1) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้มีส่วนควบคุมในผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้นการจัดสรรหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์อาจทำให้เกิดประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

นอกจากนี้ เงื่อนไขการอนุมัติเข้าทำรายการกับบุคคลอาจจะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว อาทิ จะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการตรวจสอบของผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ซึ่งถือเป็นแนวทางในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

3.3 ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่

- (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
- (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
- (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก
- (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ
- (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไป

สำหรับเงื่อนไขของรายการ โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของกองทรัสต์

3.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ จากการวิเคราะห์ ข้อดี-ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ **มีความเหมาะสม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรลงมติ **อนุมัติ** รายการการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank


ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติมได้ใน “บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)”
หน้าที่ 3 ของรายงานฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบริษัทสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผล ประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม การ ตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทเพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉิตติกส์และอินดัสเทรียลขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และ วิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์ อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)



(นางสาวกฤษพร ชวนจันทร์)
ผู้อำนวยการ
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน
ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน



(นางศรีพร สุทธิพงศ์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

ที่มา: แบบ 56-1 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทรัสต์	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (“กองทรัสต์ PROSPECT”) Prospect Logistics and Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“PROSPECT”)
ชื่อย่อ	: PROSPECT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	: 14 สิงหาคม 2563
อายุกองทรัสต์	: ไม่มีกำหนดอายุ
ทรัพย์สินที่ลงทุน	: สิทธิการเช่าช่วงที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงานบางส่วนในโครงการบางกอก ฟ्रीเทรดโซน (Bangkok Free Trade Zone)
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	: บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน	: หน่วยทรัสต์จำนวน 375,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ 9.4495 บาท รวมทั้งสิ้น 3,543,562,500 บาท
ตลาดรอง	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล (“PROSPECT REIT”) จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด PROSPECT REIT จัดตั้งเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และมีผู้จัดการกองทรัสต์คือ บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์” “ผู้จัดการกองทรัสต์”)

โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย PROSPECT REIT ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563

PROSPECT REIT ได้นำเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงินที่ได้รับจากการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก และนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือ การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าช่วง ทั้งนี้ ในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนภายใต้การกำกับดูแลและการกำหนดนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการมอบหมายหรือแต่งตั้งดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง การจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด อีกทั้ง PROSPECT REIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของ PROSPECT REIT ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ปี 2563 (ตั้งแต่ สิงหาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563)

PROSPECT REIT ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ.ทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ และแต่งตั้ง บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563

เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2563 PROSPECT REIT ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 และ 4496) รวมถึงสัญญาเช่าของที่ดินส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน และนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 20 สิงหาคม 2563

ปี 2564

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์หรือการลงทุนที่มีนัยสำคัญ

ปี 2565

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2565 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานสำนักงานแบบ Built-to-suit ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นพื้นที่เช่ารวม 3,087 ตรม. โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ครั้งที่ 1 เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ PROSPECT REIT และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ที่มีความเชี่ยวชาญบริหารโรงงานและคลังสินค้า ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซนปัจจุบัน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินใหม่ที่เข้าลงทุน

ปี 2566

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 PROSPECT REIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ดังนี้ 1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ถนนเทพารักษ์ และ 2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 ถ.บางนา-ตราด กม. 19 รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

ณ ปัจจุบัน ทรัสต์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประกอบด้วย

2.3.1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1

ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ที่ ต.บางเสาธง (เสาธง) อ.บางพลี (บางพลีใหญ่) จ.สมุทรปราการ												
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (วัดปากน้ำเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) และ 4496 (วัดมงคลนิมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์)												
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าและโรงงาน จำนวน 63 หลัง แบ่งออกเป็น 185 ยูนิต ประกอบด้วยอาคาร 4 ประเภท คือ อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูป อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก และอาคาร Built-to-Suit รายละเอียดดังนี้ <table><tr><td>1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</td><td>21 หลัง</td><td>102 ยูนิต</td></tr><tr><td>2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป</td><td>30 หลัง</td><td>30 ยูนิต</td></tr><tr><td>3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</td><td>10 หลัง</td><td>51 ยูนิต</td></tr><tr><td>4) อาคาร Built-to-Suit</td><td>2 หลัง</td><td>2 ยูนิต</td></tr></table>	1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง	102 ยูนิต	2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง	30 ยูนิต	3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง	51 ยูนิต	4) อาคาร Built-to-Suit	2 หลัง	2 ยูนิต
1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	21 หลัง	102 ยูนิต											
2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	30 หลัง	30 ยูนิต											
3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	10 หลัง	51 ยูนิต											
4) อาคาร Built-to-Suit	2 หลัง	2 ยูนิต											
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 214-1-88.80 ไร่ (343,155.30 ตร.ม) แบ่งเป็น 1) พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอาคาร 127-2-63.80 ไร่ (204,255.00 ตร.ม.) 2) พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 86-3-25.00 ไร่ (138,900.30 ตร.ม.)												

พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 219,116.00 ตร.ม แบ่งเป็น 1) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตปลอดอากร 134,417.00 ตร.ม 2) พื้นที่อาคารให้เช่าในเขตประกอบการทั่วไป 84,699.00 ตร.ม.
พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรอง ¹	ประมาณ 26-3-90.40 ไร่ (43,161.40 ตร.ม)
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 22 ธันวาคม 2582
อายุอาคารเฉลี่ย	7.97 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	18 สิงหาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	3,429.10 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	3,213.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 92.19 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ: ¹พื้นที่ถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในรูปแบบการเช่าช่วงเพื่อใช้ร่วมกัน

2.3.2 โครงการ X44

ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ที่ ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 55763
ลักษณะการลงทุน	1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 55763 ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 2) กรรมสิทธิ์ในอาคาร Built-to-Suit จำนวน 1 หลัง
ขนาดพื้นที่ที่ดินที่เข้าลงทุน	ประมาณ 2-3-0.0 ไร่ (4,400.00 ตร.ม)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 3,087.0 ตร.ม
อายุอาคารเฉลี่ย	25 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	21 มีนาคม 2565
ราคาที่เข้าลงทุน	81.78 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	92.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.65 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

2.3.3 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2

ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ที่ ถนนเทพารักษ์ ต.บางเสาธง (เสาธง) อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ									
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428 โดยเชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์									
ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ประกอบด้วยอาคารจำนวน 7 หลัง แบ่งออกเป็น 12 ยูนิต โดยทั้งหมดเป็นพื้นที่ในเขตประกอบการทั่วไป (General Zone) รายละเอียดดังนี้ <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป</td> <td>1 หลัง</td> <td>3 ยูนิต</td> </tr> <tr> <td>2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป</td> <td>5 หลัง</td> <td>5 ยูนิต</td> </tr> <tr> <td>3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก</td> <td>1 หลัง</td> <td>4 ยูนิต</td> </tr> </table>	1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	1 หลัง	3 ยูนิต	2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	5 หลัง	5 ยูนิต	3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	1 หลัง	4 ยูนิต
1) อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป	1 หลัง	3 ยูนิต								
2) อาคารโรงงานสำเร็จรูป	5 หลัง	5 ยูนิต								
3) อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก	1 หลัง	4 ยูนิต								
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 23-0-95.30 ไร่ (37,181.00 ตร.ม)									
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 20,996.00 ตร.ม									
พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วง	ประมาณ 3-0-19.43 ไร่ (4,877.72 ตร.ม) ¹									
อายุการเช่า	นับจากวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึง วันที่ 15 พฤษภาคม 2593									
อายุอาคารเฉลี่ย	2.04 ปี									
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566									
ราคาที่เข้าลงทุน	465.09 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า)									
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	416.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.96 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ									

หมายเหตุ: พื้นที่ถนนในโครงการที่เช่าช่วงเป็นการเช่าช่วงต่อจาก พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

2.3.4 โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3

ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ที่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191632, 191634 และ 191635 พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ประกอบด้วยอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง แบ่งออกเป็น 23 ยูนิต ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขตปลอดอากร (Free Zone) ทั้งหมด
ขนาดพื้นที่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า (Land Area)	ประมาณ 53-3-91.20 ไร่ (86,364.00 ตร.ม)
พื้นที่อาคารให้เช่า (Leasable Area)	ประมาณ 49,133.00 ตร.ม
อายุอาคารเฉลี่ย	1.17 ปี
วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน	22 มีนาคม 2566
ราคาที่เข้าลงทุน	1,394.54 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์)
ราคาประเมินล่าสุด และ อัตราส่วนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	1,396.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.07 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ลักษณะจุดเด่นของทรัพย์สิน

- 1) **ทำเลที่ตั้งดีและมีศักยภาพ** ทรัพย์สินที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุนตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ตั้งแต่ ช่วง กม. 18 ถึง 23 ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์และศูนย์กลางอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ โดยเป็นจุดเชื่อมโยงฐานการผลิตและการขนส่งสินค้าทั้งทางบก (ทางด่วน สายบางนา-ชลบุรีและมอเตอร์เวย์) ทางอากาศ (สนามบินสุวรรณภูมิและสนามบินดอนเมือง) และทางทะเล (ท่าเรือกรุงเทพและท่าเรือแหลมฉบัง) นอกจากนี้ โครงการยังได้เปรียบในด้านการเดินทางและการขนส่ง เนื่องจากมีระยะทางไม่ห่างจากตัวเมือง กรุงเทพฯ สามารถติดต่อธุรกิจรวมถึงขนส่งสินค้าได้สะดวก อีกทั้งยังอยู่ไม่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรม หลายแห่ง เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู เป็นต้น



- 2) อาคารคลังสินค้าและโรงงาน มีความหลากหลายและมีคุณภาพ ถูกพัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน คำนึงถึงคุณภาพของวัสดุและความเหมาะสมในการใช้งาน มีการออกแบบให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับ ขนาดธุรกิจของผู้ประกอบการที่แตกต่างกันไป ทั้งที่ตั้งอยู่ในเขตประกอบการทั่วไปและเขตปลอดอากร ซึ่ง การกระจายประเภทของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนนั้น ช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจโรงงานหรือ คลังสินค้าให้เข้าอย่างใดอย่างหนึ่งเพียงอย่างเดียว โดยมีอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานหลากหลาย ประเภท ดังนี้

อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบยกพื้น



อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแบบไม่ยกพื้น



อาคารโรงงานสำเร็จรูป



อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก



อาคาร Built-to-Suit



- 3) เขตปลอดอากร (Free Zone) ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในเขตปลอดอากร (Free Zone) ประมาณร้อยละ 63 ของพื้นที่ทั้งหมดที่ PROSPECT REIT เข้าลงทุน (Free Zone คือ พื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม ตามพื้นที่ที่ศุลกากรกำหนด) โดยธุรกิจที่ประกอบกิจการในเขตปลอดอากรจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าและส่งออกวัตถุดิบและสินค้าต่างๆ ซึ่งสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ผู้เช่าจะได้รับนี้ จึงเป็นปัจจัยหลักที่ผู้เช่าให้ความสำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งอาจทำให้ PROSPECT REIT สามารถจัดหาผู้เช่าได้โดยง่าย เนื่องจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จะทำให้ผู้ประกอบการมีความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ และมีขีดความสามารถในการแข่งขันได้มากขึ้น

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต.อนุมัติ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของ PROSPECT REIT โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นการกำหนดมูลค่าตลาด จากความสามารถในการสร้างรายได้ (Income Producing Property) โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สินหลักในอนาคตและคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

โดยสรุปผลการประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ดังนี้

โครงการ	ประเภทการลงทุน	ราคาประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่มีการประเมินมูลค่า
โครงการบางกอกพรีเทรต โซน 1	สิทธิการเช่า	3,213.44	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	31 มกราคม 2566
โครงการ X44 บางนา กม. 18	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	92.50	บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซัล จำกัด	1 มีนาคม 2566
โครงการบางกอกพรีเทรต โซน 2	สิทธิการเช่า	416.85	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	1 ธันวาคม 2566
โครงการบางกอกพรีเทรต โซน 3	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	1,396.84	บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด	1 ธันวาคม 2566

ที่มา: แบบ 56-1 ประจำปี 2566

2.4 โครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์ PROSPECT

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	:	29 พฤศจิกายน 2562
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105562200821
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้นที่ 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	:	16 ล้านบาท

ที่มา: รายงานประจำปี 2566

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ
3	นางสาวผกาวัลลี เจียรสวัสดิ์วัฒนา	กรรมการอิสระ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์ และ นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 18 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	159,997	99.9981
2	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.0006
3	นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	2	0.0013
รวม		160,000	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

(2) ทรัสต์: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของทรัสต์

ชื่อบริษัท	: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	: 18 มีนาคม พ.ศ. 2535
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105535048398
ที่ตั้ง	: ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขต จตุจักร กรุงเทพฯ 10900
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	: 200 ล้านบาท

ที่มา: www.scbam.com

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของทรัสต์ ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2567

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นางกิตติยา ไตรณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2	นางสาลินี วงศ์ตาล	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
3	ดร.ยรรยง ไทยเจริญ	กรรมการ
4	นายชลิตติ เนื่องจำนงค์	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
5	นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
6	นายปฏิภาณ เลิศประเสริฐศิริ	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
7	นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช	กรรมการ

ที่มา: www.scbam.com

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นางกิตติยา ไถธนะเกษม นายยรรยง ไทยเจริญ นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย นายวิฑูรย์ พรสกุลวานิช สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 2 มกราคม 2567

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2	นางสาว อัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
3	นาย ดรณัฐ บันเปี่ยมราษฎร์	1	0.000005
รวม		20,000,000	100.00

ที่มา: www.scbam.com และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ PROSPECT ประจำปี 2566

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ : บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ข้อมูลโดยสังเขปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ชื่อบริษัท	: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	: 23 กันยายน 2548
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105548125655
ที่ตั้ง	: เลขที่ 345 อาคาร 345 สุรวงศ์ ชั้น 5 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	: 2,260 ล้านบาท

ที่มา: รายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

ทั้งนี้ โครงสร้างผู้ถือหุ้น และคณะกรรมการบริษัทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้

(ก) คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	กรรมการ
2	นางสิริพรรณ ลีวานันท์	กรรมการ
3	นางสาวรัชณี มหัตเดชกุล	กรรมการ

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

หมายเหตุ: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

(ข) ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ที่	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	225,999,998	0.9999999912
2	นาย วรสิทธิ์ โภคาชัยพัฒน์	1	0.0000000044
3	นางสาว รัชณี มหัตเดชกุล	1	0.0000000044
	รวม	226,000,000	100.00

ที่มา: ข้อมูลของกองทรัสต์และรายงานประจำปี 2566 ของ PROSPECT REIT

3. ผู้ถือหุ้นหน่วย

ข้อมูล ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2567 กองทรัสต์ PROSPECT มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 3,543,562,500 บาท มีจำนวนหน่วยลงทุนทั้งสิ้น 375,000,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4495 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ PROSPECT 10 รายแรก ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2567

ที่	รายชื่อ	จำนวนหน่วย (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	115,491,151	30.80
2.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,293,200	5.41
3.	บริษัท อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,755,000	3.93
4.	บริษัทหลักทรัพย์ ทีเอสไอ จำกัด	14,735,717	3.93
5.	บริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	13,492,000	3.60
6.	นาย บุรณะ ขวลิตรำรง	10,060,000	2.68
7.	นาย สุมณี โภคาชัยพัฒน์	6,486,000	1.73
8.	นาย ชวิน ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
9.	นาย คเนศ ตั้งคารวคุณ	5,000,000	1.33
10.	MR. PETER ERIC DENNIS	4,341,900	1.16
	รวมผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 รายแรกของกองทรัสต์ PROSPECT	209,654,968	55.91
	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	165,345,032	44.09
	รวม	375,000,000	100.00

ที่มา: รายงานประจำปีของ PROSPECT REIT ประจำปี 2566 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. สรุปรายการสำคัญในงบการเงิน และการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

รายงานแสดงประกอบงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสดรวมถึงตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับ ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

■ งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน - สินทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท ยกเว้นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย)

งบแสดงฐานะทางการเงิน	31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566		31 มีนาคม 2567	
	งบตรวจสอบ		งบตรวจสอบ		งบสอบทาน	
	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน	130.07	3.68	200.46	3.70	181.05	3.34
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	3,348.72	94.64	5,119.63	94.47	5,108.24	94.29
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21.65	0.61	43.13	0.80	62.28	1.15
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	27.65	0.78	38.96	0.72	32.36	0.60
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8.53	0.24	14.47	0.27	31.37	0.58
สินทรัพย์อื่น	1.74	0.05	2.40	0.04	2.27	0.04
รวมสินทรัพย์	3,538.38	100.00	5,419.06	100.00	5,417.63	100.00
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	1.69	0.05	6.15	0.11	4.49	0.08
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14.32	0.40	21.49	0.40	33.66	0.62
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1.10	0.03	4.44	0.08	3.65	0.07
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	166.68	4.71	191.51	3.53	198.27	3.66
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ค้างจ่าย	3.73	0.11	5.86	0.11	5.84	0.11
เงินกู้ยืม	972.69	27.49	1,646.21	30.38	1,639.11	30.26
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	0.00	54.17	1.00	54.84	1.01
หนี้สินอื่น	5.05	0.14	3.40	0.06	2.53	0.05
รวมหนี้สิน	1,165.26	32.93	1,933.22	35.67	1,942.39	35.85
สินทรัพย์สุทธิ	2,373.11	67.07	3,485.84	64.33	3,475.24	64.15
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	2,320.08	65.57	3,490.08	64.40	3,490.08	64.42
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นบริษัท	2,264.81	64.01	3,404.06	62.82	3,404.06	62.83
กำไรสะสม	108.31	3.06	81.77	1.51	71.18	1.31
รวมสินทรัพย์สุทธิ	2,373.11	67.07	3,485.84	64.33	3,475.24	64.15
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	6.33	0.00	9.30	0.00	9.27	0.00

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผ่านการตรวจสอบและสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

▪ งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธันวาคม 2565 งบตรวจสอบ		31 ธันวาคม 2566 งบตรวจสอบ		31 มีนาคม 2566 งบสอบทาน		31 มีนาคม 2567 งบสอบทาน	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการลงทุน								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	432.55	97.16	508.66	89.62	111.25	95.97	141.73	96.63
รายได้ดอกเบี้ย	0.07	0.02	0.28	0.05	0.03	0.03	0.05	0.03
รายได้ชดเชยตามสัญญาตกลงกระทำการ	0.00	0.00	26.51	4.67	1.53	1.32	0.17	0.12
รายได้อื่น	12.59	2.83	32.13	5.66	3.11	2.68	4.72	3.22
รวมรายได้	445.21	100.00	567.59	100.00	115.92	100.00	146.67	100.00
ค่าใช้จ่าย								
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44.33	9.96	55.18	9.72	11.67	10.06	15.56	10.61
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11.34	2.55	16.03	2.82	2.97	2.56	4.37	2.98
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7.58	1.70	9.75	1.72	1.93	1.67	2.59	1.77
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.10	0.25	1.06	0.19	0.27	0.23	0.34	0.23
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48.44	10.88	63.20	11.13	13.90	11.99	16.20	11.04
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.79	0.40	4.75	0.84	0.32	0.28	0.46	0.31
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.77	0.62	3.14	0.55	1.26	1.09	0.76	0.52
ต้นทุนทางการเงิน	43.01	9.66	86.70	15.28	13.51	11.65	25.19	17.17
รวมค่าใช้จ่าย	160.38	36.02	239.81	42.25	45.82	39.53	65.47	44.64
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284.83	63.98	327.78	57.75	70.10	60.47	81.20	55.36
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1.00	0.23	0.86	0.15	0.00	0.00	0.57	0.39
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	(0.60)	(0.14)	1.94	0.34	0.40	0.35	0.59	0.40
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลงทุน	(76.66)	(17.22)	(88.72)	(15.63)	(42.78)	(36.90)	(11.39)	(7.77)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(76.26)	(17.13)	(85.91)	(15.14)	(42.38)	(36.56)	(10.24)	(6.98)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	208.57	46.85	241.87	42.61	27.72	23.91	70.96	48.38

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผ่านการตรวจสอบและสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

▪ งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 งบตรวจสอบ	31 ธันวาคม 2566 งบตรวจสอบ	31 มีนาคม 2567 งบสอบทาน
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	327.74	(1,434.52)	132.32
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(329.05)	1,456.00	(113.18)

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2565 งบตรวจสอบ	31 ธันวาคม 2566 งบตรวจสอบ	31 มีนาคม 2567 งบสอบทาน
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1.31)	21.48	19.15
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	22.96	21.65	43.13
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	21.65	43.13	62.28

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งผ่านการตรวจสอบและสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด

▪ อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ปี 2565	ปี 2566	31 มี.ค. 2567
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	27.49	31.38	31.27
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	32.93	35.67	35.85
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ	เท่า	0.49	0.55	0.56
อัตราส่วนวัดความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	7.62	4.78	4.22

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ PROSPECT

ฐานะทางการเงิน

สำหรับปี 2566 PROSPECT REIT มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 85.91 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น จึงมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 241.87 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 33.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.97 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 10.24 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้ในไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ผลการดำเนินงานของ PROSPECT REIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 70.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 43.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 155.99 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

ภาพรวมผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 567.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 122.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.49 เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 2 และ โครงการบางกอกพรีเทรตโซน 3 ที่ โดย PROSPECT REIT ยังคงรักษาอัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราการเช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 95.5 และสำหรับในไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 PROSPECT REIT มีรายได้รวม 146.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.53 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 รายได้ส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ ทั้งจากทรัพย์สินเดิมและจากทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดย PROSPECT

REIT ยังคงรักษาอัตราการใช้พื้นที่เช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) ในระดับที่สูงกว่าร้อยละ 90 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 อัตราการใช้พื้นที่เช่าทรัพย์สิน (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 97.81

ค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีจำนวน 239.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 79.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.53 เทียบจากค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2565 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ต้นทุนทางการเงิน ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ทรัสต์ นายทะเบียน แต่ยังคงทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 327.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.08 จากผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 85.91 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 PROSPECT REIT มีค่าใช้จ่ายรวม 65.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.89 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนทางการเงิน ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินใหม่ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ อาทิ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ นายทะเบียน แต่ยังคงทำให้ PROSPECT REIT มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรจากการดำเนินงาน) เท่ากับ 81.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.83 จากผลการดำเนินงานไตรมาส 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และมีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวม 10.24 ล้านบาท โดยปัจจัยหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

เอกสารแนบ 2

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(อ้างอิงจากข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทฯ ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2567)

สัญญาที่สำคัญเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์มีดังนี้

1. สัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1

- 1.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494)
- 1.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 เพื่อโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) (ชยันน์-บางพลี และกองทรัสต์)
- 1.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (เดิมเลขที่ 4495) เพื่อโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) (ชยันน์-บางพลี, พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และกองทรัสต์)

1.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494)

เจ้าของทรัพย์สิน	มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์
ผู้ให้เช่า	บริษัท ชยันน์-บางพลี พาร์ค แลนด์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินและผู้ให้เช่าอาคาร (“ผู้ให้เช่า” หรือ “ชยันน์-บางพลี”)
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดินและผู้เช่าอาคาร (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none">1. ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 163 ไร่ 1 งาน 91.53 ตารางวา (261,566.12 ตารางเมตร) แบ่งเป็น<ol style="list-style-type: none">1.1 พื้นที่ที่ดินในเขตปลอดอาคาร 119 ไร่ 2 งาน 35.22 ตารางวา1.2 พื้นที่ที่ดินในเขตประกอบการทั่วไป 43 ไร่ 3 งาน 56.31 ตารางวา2. อาคารที่เช่า ประกอบด้วยอาคารจำนวน 54 หลัง แบ่งออกเป็น 158 ยูนิต มีเนื้อที่รวมประมาณ 158,315 ตารางเมตร
ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคาร	<p>ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none">1. ค่าเช่าช่วงสำหรับที่ดินที่เช่าช่วง เป็นจำนวนตามที่คุณสัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (“ค่าเช่าช่วงที่ดิน”) และ2. ค่าเช่าสำหรับอาคารที่เช่า เป็นจำนวนตามที่คุณสัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (“ค่าเช่าอาคาร”) <p>(ค่าเช่าช่วงที่ดินและค่าเช่าอาคาร รวมเรียกว่า “ค่าเช่า”)</p>

	<p>ทั้งนี้ ค่าเช่าดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้า ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนของกองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)</p> <p>ทั้งนี้ การชำระค่าเช่า และเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระค่าเช่า และเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (wire transfer) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่าตามข้อตกลงข้างต้น โดยผู้เช่าจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด</p>
วัตถุประสงค์ในการเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าช่วงที่ดิน อาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าหรือตามมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
ระยะเวลาการเช่า	<p>ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581</p>
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงและสิทธิการเช่าอาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ทั้งนี้ ภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามสัญญานับวันเริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า</p>
ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วม	<ul style="list-style-type: none"> คู่สัญญารับทราบว่าได้โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้ให้เช่า และ/หรือเช่าช่วง และส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ผู้เช่าไม่ได้เช่า และ/หรือเช่าช่วง และเนื่องจากผู้ประกอบการและลูกค้าของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินบางประการร่วมกัน เช่น ถนน ผู้ให้เช่าจึงตกลงจะดำเนินการให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนเส้นรองที่อยู่ในการดูแลของผู้เช่าช่วงรายอื่น (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง”) ร่วมกับผู้อื่นในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ได้อย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญานับวัน โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าตกลง และ/หรือจะดำเนินการให้พอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ในฐานะผู้ให้บริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองตกลง ให้สิทธิผู้เช่าตามข้อนี้และดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่าและ/หรือบริวารของผู้เช่า ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยภายในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองได้ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนเช่าช่วงดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่า ค่าเช่าและ/หรือค่าบริการดังกล่าวเป็นไปตามที่ผู้ให้เช่า และ/หรือพอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าจะได้ตกลงกัน
การให้เช่าช่วง	<p>เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้ผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงอาคารและ/หรือที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยที่ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง</p>

<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืน หรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง* หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน หรือกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าในวันที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 1.2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายในระยะเวลาการเช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า 1.3. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดหรือถูกอายัดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.4. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาที่ผู้ให้เช่ายื่นเงิน หรือภาระผูกพัน หรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใด ๆ ก็ตามที่อ้างว่าผู้ให้เช่าไปสู่วิกฤตล้มละลาย หรือยื่นฟ้องผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์ และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่ผู้เช่าว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่า ซึ่งจะนำไปสู่การล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อ (ก) การใช้สิทธิของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ และ (ข) สัญญาเช่าที่ดินมูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์ 1.5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้และ/หรือสัญญาเช่าที่ดินมูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์ <p>ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้น หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</p> 2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่า <p>ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญหรือการผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้ให้เช่าในฐานะคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องข้างต้น หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ของใจหรือประมาณเงินลงทุนในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังฆาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกพีเรียดโซน 1) และ/หรือ (ข)</p>
--------------------------	--

	<p>ในกรณีที่ผู้บริหารหรือสหกรณ์หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าอาจใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสหกรณ์ (โครงการบางกอกฟรียูเอช 1) หรือเว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาเกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่าเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันจากการเลิกสัญญาดังกล่าว โดยให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญา และไม่มีการสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ หรือในวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) หากกรณีที่เกิดขึ้นนี้ ไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 5. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าช่วงแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ก็ได้ และผู้เช่าจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามที่ได้รับจากหน่วยงานราชการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 6. เมื่อคู่สัญญาใช้สิทธิในการเลิกสัญญา เนื่องจากเหตุผิดนัด
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในสถานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย วาตภัย อุทกภัย สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และหมายความรวมถึง ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยข้างต้นย่อมหมายความว่าความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด • ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลา รวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายาม อย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
--	--

1.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 เพื่อโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) (ชยันท์-บางพลี และกองทัพเรือ)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ชยันท์-บางพลี พาร์ค แลนด์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)
ผู้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลกซิตี้และอินดัสเทรียล (“ผู้เช่าช่วง”)
เจ้าของทรัพย์สิน	มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 15 ไร่ 1 งาน 22.06 ตารางวา (24,488.24 ตารางเมตร) ซึ่งเป็นที่ตั้งของถนนส่วนกลางเส้นรองในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1
ค่าเช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> • ในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง เป็นจำนวนตามคู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทัพเรือเข้าลงทุน (“ค่าเช่าช่วง”) • ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้า ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทัพเรือจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทัพเรือจะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทัพเรือมีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทัพเรือเข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท) • การชำระค่าเช่าช่วงและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระค่าเช่าช่วง และเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (wire transfer) จะถือว่าการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่าช่วง หรือเงินใด ๆ ตามข้อตกลง โดยผู้เช่าช่วงจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง	ผู้เช่าช่วงตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองร่วมกับผู้เช่ารายย่อยอื่นในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1
ระยะเวลาเช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองมีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง	คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง ให้แก่ผู้เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องต่อเมื่อเงื่อนไขก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าจะดำเนินการจดทะเบียนในวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่

	เช่าตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494)
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ</p> <ol style="list-style-type: none"> เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาเกี่ยวกับการชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันจากการเลิกสัญญาดังกล่าว โดยให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงและคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น เนื่องจากการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วงหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าช่วงคงเหลือให้แก่ผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองแต่เปลี่ยนแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะส่วนที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองที่ได้รับผลกระทบหรือไม่ โดยผู้เช่าช่วงจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าช่วงเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองที่ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาที่ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวในส่วนของที่ดินถนนในโครงการให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงตามสัดส่วน โดยคำนวณส่วนของเช่าช่วงตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองที่เหลืออยู่ เมื่อคู่สัญญาใช้สิทธิในการเลิกสัญญา เนื่องจากเหตุฉุกเฉิน <p>ทั้งนี้ การใช้สิทธิของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ คู่สัญญามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะส่วนที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองที่ได้รับผลกระทบนั้นหรือไม่ก็ได้</p>

1.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 36059 (เดิมเลขที่ 4495) เพื่อโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) (ชยันน์-บางพลี, พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และกองทรัสต์)

ผู้ให้บริการ	บริษัท ชยันน์-บางพลี พาร์ค แลนด์ จำกัด (“ผู้ให้บริการ”)
ผู้รับบริการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกติกส์และอินดัสเทรียล (“ผู้รับบริการ”)
เจ้าของทรัพย์สิน	มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์
วัตถุประสงค์และข้อตกลงการให้บริการ	ตลอดระยะเวลาการให้บริการ ผู้ให้บริการตกลงดูแล รักษา ซ่อมแซม และให้บริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองเพื่อให้ผู้รับบริการ และ/หรือ บริวารของผู้รับบริการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผู้เช่าช่วงพื้นที่รายย่อยของผู้รับบริการ สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองเป็นถนนเส้นรองภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 1 ได้

ระยะเวลาการให้บริการ	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง และมีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 เพื่อโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) และสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494 เพื่อโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 4494) ฉบับดังกล่าวครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่อระยะเวลาการเช่าช่วงออกไป
ค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> • ตลอดระยะเวลาการให้บริการ ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรองให้แก่ผู้ให้บริการโดยคิดคำนวณตามพื้นที่เช่าอาคาร ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าอาคาร โดยจะชำระล่วงหน้าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง และในวันที่ 5 ของทุกเดือน • การชำระเงินค่าบริการ และเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้บริการได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระเงินค่าบริการ และเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (wire transfer) จะถือว่าการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้บริการได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวน ค่าบริการ หรือเงินใด ๆ ตามข้อตกลง โดยผู้รับบริการจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้บริการ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากมีการเพิกถอน หรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 4. เมื่อคู่สัญญาใช้สิทธิในการเลิกสัญญา เนื่องจากเหตุผิดนัด

2. สัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2

- 2.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428)) (ครั้งที่ 1)
- 2.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
- 2.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
- 2.4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิมสำหรับพื้นที่ถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลาง (สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23428 และ 23425)) (ครั้งที่ 1)

2.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427 และ 23428)) (ครั้งที่ 1) (เฉพาะส่วนที่แก้ไขเพิ่มเติม)

<p>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<p>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23427, 23428 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 23 ไร่ 0 งาน 92.25 ตารางวา (37,181 ตารางเมตร) ในโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2</p> <p>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 33613 และ 23425 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 12 ไร่ 0 งาน 49.58 ตารางวา (19,398.32 ตารางเมตร) ในโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 2</p>
<p>ค่าเช่าช่วง</p>	<p>ค่าเช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นจำนวนตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“ค่าเช่าช่วงสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2”) โดยผู้เช่าช่วงตกลงได้ชำระค่าเช่าช่วงล่วงหน้าบางส่วนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงงวดถัดไปเป็นรายปี จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้าดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งหมด มีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800.0 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนของกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106.0 ล้านบาท)</p> <p>ค่าเช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นจำนวนตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (“ค่าเช่าช่วงสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3”) โดยผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงล่วงหน้าบางส่วนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และตกลงจะชำระค่าเช่าช่วงงวดถัดไปเป็นรายปี จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วง ทั้งนี้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้าดังกล่าวเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนของกองทรัสต์มีหน้าที่ที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท) (รวมเรียกค่าเช่าช่วงสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และค่าเช่าช่วงสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ว่า “ค่าเช่าช่วง”)</p>
<p>ระยะเวลาการเช่าช่วง</p>	<p>ระยะเวลาการเช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 22 มีนาคม 2566 จนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593</p> <p>ระยะเวลาการเช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3)</p>

	<p>ผู้ให้เข้าช่วงตกลงให้ผู้เข้าช่วงเข้าช่วงทรัพย์สินที่เข้าช่วงมีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเข้าช่วง จนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593</p>
<p>หน้าที่และข้อตกลงของผู้ให้เข้าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ให้เข้าช่วงรับรองว่า ตลอดระยะเวลาการเข้าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เข้าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของ (1) สัญญาฉบับนี้ และ (2) สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัทเชี่ยวชาญ หรือเพอร์ตี จำกัด และผู้ให้เข้าช่วง (มีกำหนด 30 ปี) รวม 4 โฉนด (มีเงื่อนไขเวลา) ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 (“สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2”) อย่างเคร่งครัด และผู้ให้เข้าช่วงจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือกระทำการใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ดังกล่าว และผู้ให้เข้าช่วงจะบอกกล่าวให้ผู้เข้าช่วงทราบเป็นหนังสือโดยไม่ชักช้า กรณีมีเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญา หรือเงื่อนไขใด ๆ หรือการกระทำใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ดังกล่าว • ผู้ให้เข้าช่วงตกลงว่าผู้ให้เข้าช่วงจะต้องนำส่งหลักฐานการชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ตามแต่ละรอบการชำระตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ดังกล่าวให้แก่ผู้เข้าช่วงรับทราบ โดยหากในกรณีที่ผู้ให้เข้าช่วงไม่ชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ถึงกำหนดให้แก่บริษัท เชี่ยวชาญ เพอร์ตี จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ผู้เข้าช่วงมีสิทธิชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ถึงกำหนดแทนผู้ให้เข้าช่วง เพื่อไม่ให้ผู้ให้เข้าช่วงผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 อันจะส่งผลกระทบต่อสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เข้าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วน* <p><i>*หมายเหตุ: ในกรณีที่เหตุผิดสัญญานั้นมีนัยสำคัญและไม่สามารถแก้ไขได้จนเป็นเหตุให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถบอกเลิกสัญญาได้ ผู้เข้าช่วงมีสิทธิเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้ให้เข้าช่วงมีต่อเจ้าของทรัพย์สิน ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</i></p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เข้าช่วงจะต้องชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดที่ผู้เข้าช่วงได้ชำระแทนหรือออกไปก่อนตามวรรคแรกพร้อมดอกเบี้ยในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดนับจากวันที่ผู้เข้าช่วงได้ชำระแทนและ/หรือ ผู้ให้เข้าช่วงคืนให้แก่ผู้เข้าช่วงภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากผู้เข้าช่วง หรือให้ผู้เข้าช่วงมีสิทธิที่จะหักกลบค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตามสัญญาฉบับนี้) ค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารจัดการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับบริการจะต้องมีหน้าที่ชำระให้แก่ผู้ให้บริการ รวมถึงหนี้อื่นใดอันมีวัตถุประสงค์เป็นอย่างเดียวกัน และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ</p> • ผู้ให้เข้าช่วงตกลงที่จะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2) ให้แก่ผู้เข้าช่วง เพื่อให้ผู้เข้าช่วง และ/หรือบริวารของผู้เข้าช่วง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่ารายย่อยภายในทรัพย์สินที่เข้าช่วงของผู้เข้าช่วงให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการได้ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง โดยคู่สัญญาตกลงกันไปจดทะเบียนเช่าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2) ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงดังกล่าวเป็นไปตามที่ผู้ให้เข้าช่วงและผู้เข้าช่วงจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิมสำหรับพื้นที่ถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลาง (สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23428 และ 23425)) (ครั้งที่ 1)

2.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ผู้จะขาย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้จะขาย”)
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉฉินดีเวลลอปเม้นท์ (“ผู้จะซื้อ”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงานในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการจำนวน 2 หลัง อาคารดังกล่าวมีพื้นที่รวมประมาณ 5,372 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าภายในอาคารประมาณ 5,372 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคารประมาณ 7,109 ตารางเมตร รวมประมาณ 12,481 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายและการชำระราคา	<ol style="list-style-type: none"> 1. ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 3 2. ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามวิธีการที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน <p>ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้า ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)</p>
เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<p>ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงว่าผู้จะซื้อมีหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้และเงื่อนไขทั้งหมดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้จะซื้อจะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถจดทะเบียนเช่าพื้นที่จากผู้จะซื้อต่อไป (ถ้ามี) 2. ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าและบริการแก่ผู้เช่ารายย่อยภายใต้สัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการที่มีอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้จะขายได้เปิดเผยให้ผู้จะซื้อทราบแล้ว 3. ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย 4. ผู้จะขายได้ดำเนินการให้ผู้จะซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประกันแต่เพียงผู้เดียว (โดยอาจมีธนาคารผู้ให้กู้ของผู้จะซื้อเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม) ตามกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Property All Risks) ในส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป 5. ผู้จะขายได้ดำเนินการให้ผู้จะซื้อ เป็นผู้เอาประกันภัยแต่เพียงผู้เดียวตามกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ในส่วนของอาคารที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป 6. ผู้จะขายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมายในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขายอาคารที่ซื้อขายซึ่งมีสิทธิตามกฎหมายอันจะทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

	<p>กองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนเข้าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>2. ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าและบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาบริการ”) ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ กับผู้เช่าและผู้รับบริการที่มีอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ (รวมเรียกว่า “ผู้เช่ารายย่อย”) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้จะซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p> <p>ในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขาย อยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้าผู้จะซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้จะซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย</p>
<p>เหตุเลิกสัญญา</p>	<p>1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) และ/หรือสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3</p> <p>3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขาย</p> <p>4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนเข้าช่วงที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2)</p>

2.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ผู้ขาย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกติกส์และอินดัสเทรียล (“ผู้ซื้อ”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	งานระบบ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งโครงสร้างอื่น ๆ ในอาคารโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2v
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 3 ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้า ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 3 ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อขายค้ำเงินค่า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันจดทะเบียนเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) 2. ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อขายค้ำเงินค่า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย <p>ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย</p>
เหตุเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> 1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และ/หรือ สัญญาจะซื้อขายค้ำเงินค่า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 หรือผิดข้อรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และ/หรือ สัญญาจะซื้อขายค้ำเงินค่า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ 2. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) และ/หรือ สัญญาจะซื้อขายค้ำเงินค่า โรงงานและสำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2)

	<p>3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย</p> <p>4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือ การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายคลังสินค้า โรงงานและ สำนักงาน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียน เช่าช่วงที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3</p>
--	---

2.4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิมสำหรับพื้นที่ถนนและสาธารณูปโภค ส่วนกลาง (สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดิน เลขที่ 23428 และ 23425)) (ครั้งที่ 1) (เฉพาะส่วนที่แก้ไขเพิ่มเติม)

ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<p>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23428 และ 23425 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 20.60 ตารางวา (4,882.38 ตารางเมตร) ซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ดินถนนในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2</p> <p>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 33613 และ 23425 โดยมีเนื้อที่เช่าช่วงประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 62.50 ตารางวา (5,050.59 ตารางเมตร) ซึ่งเป็นที่ตั้งของที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 2</p>
ค่าเช่าช่วง	<p>ค่าเช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าช่วง สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับที่ดิน ถนนในโครงการ ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ เป็นจำนวนตามที่คุณสัญญา ได้ตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (“ค่าเช่าช่วงสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2”) ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย สำหรับทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งหมด มีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,800.0 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 2 ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 106.0 ล้านบาท)</p> <p>ค่าเช่าช่วง (สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าช่วง สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงสำหรับที่ดิน ถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาเช่าช่วงที่ดินถนนและ สาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ เป็นจำนวนตามที่คุณสัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 (“ค่าเช่าช่วงสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3”) ทั้งนี้ ค่าเช่าช่วงดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้าและราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย สำหรับทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง ที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)</p>
หน้าที่และข้อตกลงของผู้เช่าช่วง	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะซ่อมแซม ดูแล และบำรุงรักษาที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการตลอด ระยะเวลาเช่าช่วง

<p>หน้าที่และข้อตกลงของผู้ให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> • คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบการครอบครองในที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิมสำหรับพื้นที่ถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลาง (สัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนในโครงการ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 23428 และ 23425)) (ครั้งที่ 1) • ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่าตลอดกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 และผู้ให้เช่าช่วงจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัด หรือผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวหรือเงื่อนไขใด ๆ หรือกระทำการใด ๆ อันทำให้สัญญาเช่าที่ดินหลักโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 2 ดังกล่าวถูกบอกเลิก หรือเพิกถอนโดยบริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
<p>การประกันภัย</p>	<p>เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วง ตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย โดยที่ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการตามสัญญาฉบับนี้ให้คงเดิมในทุกกรณี ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าช่วงจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) โดย ผู้ให้เช่าช่วงตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว และการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 2. ผู้ให้เช่าช่วงจะเป็นผู้จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินถนนและสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการ โดยกรมธรรม์ประกันภัยทั้งหมดดังกล่าวจะมีวงเงินเอาประกันตามที่ผู้ให้เช่าช่วงเห็นว่าเหมาะสม

3. สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3

3.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

3.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

3.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

<p>ผู้จะขาย</p>	<p>บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้จะขาย”)</p>
<p>ผู้จะซื้อ</p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกัสติกส์และอินดัสเทรียล (“ผู้จะซื้อ”)</p>
<p>ทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 191633 และ 191636 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ตามโฉนดรวม 54 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา 2. อาคารคลังสินค้าและโรงงานโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3 จำนวน 4 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารให้เช่ารวมประมาณ 50,882 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
<p>ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายและการชำระราคา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 3 2. ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ตามวิธีการที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน <p>ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้า ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และ</p>

	<p>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในส่วนที่กองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 3 ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงว่าผู้ซื้อจะมีหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในข้อนี้ ได้สำเร็จครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ผู้ซื้อจะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกรัฐสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถจดทะเบียนเช่าพื้นที่จากผู้ซื้อต่อไป (ถ้ามี) 2. ทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าและบริการแก่ผู้เช่ารายย่อยภายใต้สัญญาบริการพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภค ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการที่มีอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผู้จะขายได้เปิดเผยให้ผู้ซื้อทราบแล้ว 3. ทรัพย์สินที่ซื้อขายมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย 4. ผู้จะขายได้ดำเนินการให้ผู้ซื้อเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับประกันแต่เพียงผู้เดียว (โดยอาจมีธนาคารผู้ให้กู้ของผู้ซื้อเป็นผู้รับประกันผลประโยชน์ร่วม) ตามกรรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สิน (Property All Risks) ในส่วนของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป 5. ผู้จะขายได้ดำเนินการให้ผู้ซื้อ เป็นผู้เอาประกันภัยแต่เพียงผู้เดียวตามกรรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ในส่วนของอาคารที่ซื้อขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป 6. ผู้จะขายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก่ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของตน ผู้ถือหุ้น และ/หรือ เจ้าหน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขายซึ่งมีสิทธิตามกฎหมายอื่นจะทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาฉบับนี้
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งแรก (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายนี้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่า การส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่การนำทรัพย์สินที่ซื้อขายออกให้เช่าตามสัญญาเช่า (“สัญญาเช่า”) ที่ผู้จะขายได้ทำไว้ในฐานะผู้ให้เช่ากับผู้เช่า (“ผู้เช่ารายย่อย”) นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้ซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย <p>ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขาย อยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ จนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือ</p>

	ความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย
เหตุเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดหรือถูกอายัดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้จะขาย หรือผู้จะขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จะขาย ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้

3.2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ผู้ขาย	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉลกติกส์และอินดัสเทรียล (“ผู้ซื้อ”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	งานระบบ อุปกรณ์ สาธารณูปโภค และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งติดตั้งติดตั้งอื่น ๆ ในอาคารโครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 3 ทั้งนี้ ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้า ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และค่าเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ทั้งหมด จะมีมูลค่าความไม่เกิน 3,350 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ ตลอดจนค่าเช่าช่วงที่ดินในสวนที่กองทรัสต์มีหน้าที่จะต้องชำระเป็นรายปีให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งที่ 3 ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีจำนวนรวมไม่เกิน 79 ล้านบาท)
การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ขายตกลงจะโอนกรรมสิทธิ์ และผู้ซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายแต่ละรายการภายใต้เงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3) สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายภายใต้สัญญานี้ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีที่การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรตโซน 3) มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย <p>ในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้ซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอน</p>

	<p>กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย จนกว่าผู้ขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้ขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้ขาย</p>
เหตุเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาอีกฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขาย ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญานี้ และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3) คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

โดยร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3 มีข้อสัญญาหลักใกล้เคียงกันดังนี้

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท พรอสเพค ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสทีเรียล (“กองทรัสต์”) บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์
วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ	ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (“ วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ ”)
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”) เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยในช่วงระยะเวลาการจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ดีมิได้แจ้งเหตุผิดสัญญาต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการจ้างบริหารจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

<p>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • หน้าที่ทั่วไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญา • หน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติม นอกเหนือจากหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ • หน้าที่ในการจัดให้มีบุคลากรที่เพียงพอและเหมาะสม • หน้าที่ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี • หน้าที่ในการเก็บรักษาสำเนาเอกสาร
<p>คำตอบแทน และ ค่าใช้จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน คิดคำนวณตามรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการจากสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับในรอบเดือนตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานทางบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ชำระในร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ • คำตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณจากผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์* ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ชำระในอัตราร้อยละ 5.0 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์* กองทรัสต์ตกลงที่จะชำระคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนโดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำใบแจ้งหนี้ (Invoice) โดยเป็นยอด ณ วันสิ้นเดือนที่คำนวณจากรายงานผู้เช่า (Rent Roll) และส่งมอบให้กับกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะชำระคำตอบแทนตามที่กำหนดในใบแจ้งหนี้ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้ดังกล่าว ในการนี้ โดยคู่สัญญาตกลงให้มีการปรับปรุงคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดือนดังกล่าวเมื่อได้รับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (Net Asset Value) ที่ได้รับการยืนยันจากผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์แล้ว และจะมีการจ่ายเพิ่มหรือชำระคืนโดยเพิ่มหรือหักกลับกับคำตอบแทนที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบถัดไป <i>*หมายเหตุ: ผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ส่วนเกินอันเกิดจากผลรวมของรายรับหักด้วยผลรวมของค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนค่าเสื่อมราคา รายการตัดบัญชี ดอกเบี้ยจ่ายและภาษี</i> • ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่า) <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาเช่ามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาเช่ามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 2 เดือน (2) ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาเช่ามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน ในกรณีที่ระยะเวลาเช่ามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ จะได้รับจำนวน 1 เดือน

	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ) เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงเป็นอย่างอื่น
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน (“ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน”) การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ (EBITDA) โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ (EBITDA) โดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของแผนการดำเนินงานประจำปี • ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในปีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่ต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน รวมกับระยะเวลา 1 ปี นับจากวันครบกำหนดตามรอบนั้น (“ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน”)
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี • ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้บริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานให้แก่ผู้อื่นอยู่และได้แจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีภาระแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าช่วงสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

เอกสารแนบ 3

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งนี้ได้รับการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดอื่นๆ เพิ่มเติมได้ที่ส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.5 และส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.1 ของรายงานฉบับนี้

1. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

1.1 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 1 (BFTZ 1)

ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด									
ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉลก สติคส์และอินดัสเทรียล									
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า									
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 1 (BFTZ 1) เลขที่ 999/001-999/012, 999/014-999/040, 999/043-999/112 และ 999/114-999/162 ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ									
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 4494 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 305-3-04.0 ไร่ หรือ 122,304.0 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 163-1-91.5275 ไร่ หรือ 65,391.5275 ตารางวา									
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวนรวม 54 หลัง (158 ยูนิต)									
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ใบอนุญาตสำหรับการก่อสร้างอาคารจำนวน 51 รายการ									
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์									
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด									
ภาระผูกพัน	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินมีดังนี้: <table border="1"><thead><tr><th>โฉนดเลขที่</th><th>วันที่</th><th>ภาระผูกพัน</th></tr></thead><tbody><tr><td>4494</td><td>27 มกราคม 2554</td><td>แบ่งเช่าช่วง มีกำหนด 28 ปี 5 เดือน ผู้ให้สัญญาบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด ผู้รับสัญญา บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้เช่าช่วง</td></tr><tr><td>4494</td><td>7 พฤษภาคม 2562</td><td>แบ่งเช่าช่วง มีกำหนด 23 ปี (มีเงื่อนไข) ผู้ให้สัญญาบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์</td></tr></tbody></table>	โฉนดเลขที่	วันที่	ภาระผูกพัน	4494	27 มกราคม 2554	แบ่งเช่าช่วง มีกำหนด 28 ปี 5 เดือน ผู้ให้สัญญาบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด ผู้รับสัญญา บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้เช่าช่วง	4494	7 พฤษภาคม 2562	แบ่งเช่าช่วง มีกำหนด 23 ปี (มีเงื่อนไข) ผู้ให้สัญญาบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์
โฉนดเลขที่	วันที่	ภาระผูกพัน								
4494	27 มกราคม 2554	แบ่งเช่าช่วง มีกำหนด 28 ปี 5 เดือน ผู้ให้สัญญาบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด ผู้รับสัญญา บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้เช่าช่วง								
4494	7 พฤษภาคม 2562	แบ่งเช่าช่วง มีกำหนด 23 ปี (มีเงื่อนไข) ผู้ให้สัญญาบริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์								

			จำกัด ผู้รับสัญญา บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้เช่าช่วง
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ได้รับประโยชน์ในภาวะติดพัน เพื่อเชื่อมสู่ทางสาธารณประโยชน์		
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ		
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด		
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)		
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 12 มิถุนายน 2567 และ วันที่ประเมิน 1 มีนาคม 2568		
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<p>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</p> <ul style="list-style-type: none"> มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 เป็นเงิน 2,092,700.00 บาท <p>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</p> <ul style="list-style-type: none"> มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 อายุสัญญาคงเหลือ 13 ปี 10 เดือน เป็นเงิน 2,245,080.00 บาท 		

หมายเหตุ: ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

1.2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก พรีเมต โซน 2 (BFTZ 2)

ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกีสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและกรรมสิทธิ์ อาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก พรีเมต โซน 2 (BFTZ 2) เลขที่ 098/031-098/033 ซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยจวงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 23425, 23428 และ 33613 จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 39-0-37.70 ไร่ หรือ 15,637.70 ตารางวา ประเมินเนื้อที่ดินเพียง 18-1-31.65 ไร่ หรือ 7,331.65 ตารางวา แยกเป็นส่วนสาธารณูปโภคโครงการ 6-0-82.0725 ไร่ หรือ 2,482.0725 ตารางวา ส่วนที่ตั้งอาคาร 12-0-49.5775 ไร่ หรือ 4,849.5775 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า จำนวนรวม 3 หลัง

ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ใบอนุญาตสำหรับการก่อสร้างอาคารจำนวน 2 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เทียวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน: เข้ามีกำหนด สามสิบปี รวมสี่โหนด ผู้รับสัญญา บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 28 มีนาคม 2567 และ วันที่ประเมิน 1 มีนาคม 2568
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<p>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 ● เป็นเงิน 82,870,000.00 บาท <p>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 อายุสัญญาคงเหลือ 25 ปี 2 เดือน 15 วัน (สิ้นสุดวันที่ 15 พฤษภาคม 2593) ● เป็นเงิน 118,200,000.00 บาท

หมายเหตุ: ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

1.3 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก พรีเมต โซน 3 (BFTZ 3)

ผู้ประเมิน	บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกีสติกส์และอินดัสเทรียล
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารคลังสินค้า)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ บางกอก พรีเมต โซน 3 (BFTZ 3) เลขที่ 998/114-123 และ 988/127-131 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191633 และ 191636 จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 54-2-80.0 ไร่ หรือ 21,880.0 ตารางวา

อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงาน และ คลังสินค้า จำนวนรวม 4 หลัง (15 ฐาน)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ใบอนุญาตสำหรับการก่อสร้างอาคารจำนวน 15 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร อนุญาตให้: บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพัน	ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
สิทธิการใช้ทางเข้า - ออก	เป็นถนนภายในโครงการ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach), วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และ ประเมิน	วันที่สำรวจ 28 มีนาคม 2567 และ วันที่ประเมิน 1 มีนาคม 2568
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<p><u>วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 เป็นเงิน 1,209,440,000.00 บาท <p><u>วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 เป็นเงิน 1,256,660,000.00 บาท

หมายเหตุ: ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด

2. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด

2.1 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟริเทรต โซน 1 (BFTZ 1)

ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด
ประเภทของทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร
ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าอาคาร ระยะเวลา 28 ปี 5 เดือน ตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581 ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 13.8333 ปี หรือเท่ากับ 13 ปี 10 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 305 ไร่ 3 งาน 04.0000 ตารางวา หรือเท่ากับ 122,304.0000 ตารางวา เนื้อที่ดินเช่า/เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 163 ไร่ 1 งาน 91.5275 ตารางวา หรือเท่ากับ 65,391.5275 ตารางวา</p> <p>สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 7 แบบ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาคารโรงงาน (Mini factory) 46 ยูนิต • อาคารโรงงาน (Duplex factory) 10 ยูนิต • อาคารโรงงาน (Stand alone factory) 24 ยูนิต • อาคารโรงงาน (Triplex factory) 3 ยูนิต • อาคารคลังสินค้า (Flat slab warehouse) 9 ยูนิต • อาคารคลังสินค้า (Raised floor warehouse) 65 ยูนิต • อาคารโรงงาน (Build to suit) 1 ยูนิต
ที่ตั้งทรัพย์สิน	<p>ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะแห่งชาติบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</p>
เอกสารสิทธิที่ดิน	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 4494 จำนวน 1 ฉบับ</p>
ลักษณะการถือครอง	<p>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน</p>
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า	<p>มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์</p>
ผู้ให้เช่าช่วง	<p>บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด</p>
ผู้เช่าช่วง	<p>บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</p>
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	<p>ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตัดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 28 ปี 5 เดือน ระหว่าง บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง) ตั้งแต่วันที่ 18 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2581 ฉบับจดทะเบียน เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2554 - ตัดสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลา 23 ปีระหว่าง บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง) ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2584 ฉบับจดทะเบียน เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	<p>บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</p>

หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
สมมติฐานเพิ่มเติม	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่าอายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นเกณฑ์และเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 13.8333 ปี หรือเท่ากับ 13 ปี 10 เดือน (ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568)
วิธีการประเมินมูลค่า	ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	12 มิถุนายน 2567
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 มีนาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน	2,215,500,000 บาท

2.2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟรีเทรต โซน 2 (BFTZ 2)

ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
ประเภทของทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โลกอิสติกส์และอินดัสเทรียล
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.21 ปี หรือเท่ากับ 25 ปี 2 เดือน 15 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 39 ไร่ 37.7000 ตารางวา หรือเท่ากับ 15,637.7000 ตารางวา เนื้อที่ดินเช่า/เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 18 ไร่ 1 งาน 31.6500 ตารางวา หรือเท่ากับ 7,331.6500 ตารางวา สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> อาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/031 / กลุ่มที่ 1 อาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/032 / กลุ่มที่ 1 อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/033 / กลุ่มที่ 2 <p>และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> ลานคอนกรีต / กลุ่มที่ 1 รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร) / กลุ่ม 1

	<ul style="list-style-type: none"> • โรงชำระล้าง (Wash Bay) / กลุ่มที่ 2 • บัอมยาม / กลุ่มที่ 2 • ลานคอนกรีต (Piling 3 Tons) / กลุ่มที่ 2 • รั้วคอนกรีต (สูง 2 เมตร) / กลุ่ม 2 <p>ปัจจุบันทรัพย์สินดำเนินการด้านพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่ามีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="472 499 1439 920"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31</td> <td>196.00</td> </tr> <tr> <td>2) อาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32</td> <td>196.00</td> </tr> <tr> <td>3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33</td> <td>4,980.00</td> </tr> <tr> <td>4) พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า</td> <td>7,109.00</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td> <td>12,481.00</td> </tr> </tbody> </table>	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	1) อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31	196.00	2) อาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32	196.00	3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33	4,980.00	4) พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า	7,109.00	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	12,481.00
รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)												
1) อาคารคลังสินค้า ขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/31	196.00												
2) อาคารคลังสินค้าขนาดเล็ก (Mini Warehouse) เลขที่ 98/32	196.00												
3) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน เลขที่ 98/33	4,980.00												
4) พื้นที่ลานคอนกรีตวางสินค้า	7,109.00												
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	12,481.00												
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 98/31, 98/32 และ 98/33 หมู่ที่ 1 ภายในโครงการบางกอกพรีเทรตโซน 2 ซอยจงเจริญ ถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ												
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23425, 23428 และ 33613 จำนวน 3 ฉบับ												
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่า												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า	บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด												
ผู้เช่า	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด												
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ ติดสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท เชี่ยวชาญ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593 ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.46 ปี หรือเท่ากับ 25 ปี 5 เดือน 15 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593)												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด												
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน												
สมมติฐานเพิ่มเติม	ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัท แกรนต์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่น อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับข้อมูลจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นเกณฑ์ และเป็นกำหนัดมูลค่า												

	ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 25.21 ปี หรือเท่ากับ 25 ปี 2 เดือน 15 วัน (ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568)
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	28 มีนาคม 2567
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 มีนาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน	113,750,000 บาท

2.3 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ บางกอก ฟรีเทรด โซน 3 (BFTZ 3)

ผู้ประเมิน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด													
ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรอสเพค โฉจิสติกส์และอินดัสเทรียล													
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ													
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 54 ไร่ 2 งาน 80.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 21,880.00 ตารางวา</p> <p>ปัจจุบันทรัพย์สินดำเนินกิจการด้านพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="470 1254 1444 1579"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 4 ยูนิต</td> <td>5,396.00</td> </tr> <tr> <td>6) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 6 ยูนิต</td> <td>8,094.00</td> </tr> <tr> <td>7) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 3 ยูนิต</td> <td>11,778.00</td> </tr> <tr> <td>8) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 2 ยูนิต</td> <td>25,614.00</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td> <td>50,882.00</td> </tr> </tbody> </table>		รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	5) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 4 ยูนิต	5,396.00	6) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 6 ยูนิต	8,094.00	7) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 3 ยูนิต	11,778.00	8) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 2 ยูนิต	25,614.00	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	50,882.00
รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)													
5) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 4 ยูนิต	5,396.00													
6) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 6 ยูนิต	8,094.00													
7) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 3 ยูนิต	11,778.00													
8) อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน / จำนวน 2 ยูนิต	25,614.00													
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	50,882.00													
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 998/114-123, 998/127-131 ภายในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 3 ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ													
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 191633 และ 191636 จำนวน 2 ฉบับ													
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์													
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด													
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)													

ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
สมมติฐานเพิ่มเติม	ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ และค่าเช่าบริการพื้นที่ต่างๆ ที่ได้รับจาก บริษัท พรอสเพค รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นเกณฑ์ และเป็นกรกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	28 มีนาคม 2567
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1 มีนาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 เป็นเงินเท่ากับ 1,243,100,000 บาท

เอกสารแนบ 4

งานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

(อ้างอิงจากรายงานงานวิจัยตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับวันที่ 21 เมษายน 2567)

1. เศรษฐกิจของประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคบริการที่เกี่ยวข้อง การขยายตัวในเกณฑ์ดีของอุปสงค์ภายในประเทศทั้งการอุปโภคบริโภคและการลงทุน และการกลับมาขยายตัวอย่างช้า ๆ ของการส่งออกสินค้า ตามการฟื้นตัวของการค้าโลก อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดที่สำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน ได้แก่ ภาวะหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง ความเสี่ยงจากแนวโน้มการเกิดอุทกภัยต่อผลผลิตภาคการเกษตร และความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลกที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูงและมีความเสี่ยงที่จะผันผวนมากขึ้น

อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2567 กรรมการส่วนใหญ่ เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยปัจจุบันอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจและการเงิน รวมถึงเห็นว่านโยบายการเงินมีประสิทธิผลจำกัดในการแก้ปัญหาเชิงโครงสร้าง จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งนี้ แต่ยังคงติดตาม ความไม่แน่นอนของปัจจัยที่จะเข้ามากระทบเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า

โดย ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ประเมินอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยมีแนวโน้มปรับลดลงในปีนี้ สาเหตุจาก 1) เศรษฐกิจและเงินเฟ้อแผ่วลงมากในปีนี้ เช่น หากเศรษฐกิจไทยเติบโตเหลือ 2.5% และแนวโน้มเงินเฟ้อ ต่ำกว่ากรอบ 1-3% มาก และ 2) กนง. ประเมิน Neutral rate ของไทยต่ำลง ตามศักยภาพเศรษฐกิจไทยที่มีปัญหาเชิงโครงสร้างระยะยาวมากขึ้น สะท้อนจากมติ กนง. ไม่เป็นเอกฉันท์ (7 ก.พ. 2567) ที่เริ่มค้ำเงินถึงประเด็นนี้ ค่าเงินบาทอ่อนค่าเร็วในช่วงต้นปี แต่แรงกดดันเงินบาทอ่อนค่าจะลดลง เนื่องจากตลาด Price out การลดดอกเบี้ยของ Fed ออกไปมากแล้วและแรงกดดันด้านอ่อนค่าของสกุลเงินหลักในภูมิภาคจะลดลง ทั้งนี้มุมมองเงินบาทจะทยอยแข็งค่าสู่ระดับ 32.50-33.50 ณ สิ้นปีนี้

อัตราดอกเบี้ยนโยบายประเทศไทย



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาคการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าของประเทศไทย

ขยายตัวร้อยละ 6.7 ซะลดลงจากการขยายตัวร้อยละ 7.1 ในไตรมาสที่ 3/2566 เป็นผลจากการ บริการขนส่งโดยรวมขยายตัว ร้อยละ 6.1 ซะลดลงจากการขยายตัวร้อยละ 7.4 ในไตรมาสที่ 3/2566 โดยการขนส่งทางบก การขนส่งทางน้ำ และการขนส่งทางอากาศ ขยายตัวร้อยละ 2.9 ร้อยละ 2.5 และร้อยละ 14.3 ตามลำดับ ทั้งนี้การขนส่งผู้โดยสารยังคงขยายตัว ปัจจัยสนับสนุนมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับปริมาณการขนส่งสินค้าเพื่อการส่งออก ขยายตัว สำหรับกิจกรรมไปรษณีย์และการรับส่งเอกสาร/สิ่งของเร่งขึ้น

อัตราการขยายตัว (YoY) ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาบริการขนส่ง มูลค่าที่แท้จริง (ร้อยละ)

	2565p	2566p1	2565p				2566p1			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
การขนส่งทางบก	4.5	6.5	-0.1	2.9	6.7	9.0	10.9	5.3	6.4	2.9
การขนส่งทางน้ำ	0.2	0.2	0.1	-0.7	3.4	-2.0	-0.5	-1.4	0.1	2.5
การขนส่งทางอากาศ	58.9	29.5	34.9	53.0	81.3	63.6	62.2	34.9	20.0	14.3

ที่มา: : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.2 -3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุน จากการกลับมาขยายตัวของ การส่งออกสินค้า การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการอุปโภคบริโภคและ การลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการ ท่องเที่ยว ทั้งนี้คาดว่าจะการอุปโภคบริโภค และการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 3.5 ตามลำดับ มูลค่าการ ส่งออกในรูปแบบดอลลาร์ สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 2.9 ส่วนอัตราเงินเฟ้อ เฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.9 และดุลบัญชี เดินสะพัดเกินดุล ร้อยละ 1.4 ของ GDP

2. ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

การส่งเสริมโครงสร้างพื้นฐานของประเทศโดยรัฐบาลในช่วงเวลาที่ผ่านมาเช่น พัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ด้านคมนาคมขนาดใหญ่ ทั้งทางถนน รถไฟ ท่าเรือ สนามบินในหลายพื้นที่ รวมทั้งการจัดตั้งนิคม อุตสาหกรรมใหม่ของการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) ทำให้ ส่งผลดีกับธุรกิจขนส่ง เนื่องจากทำให้การขนส่ง เกิดความสะดวกเชื่อมต่อกับโครงข่ายคมนาคมได้ครอบคลุมมากขึ้น ในช่วง 3 - 4 ปีที่ ผ่านมาตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ทั้งความต้องการเช่า และการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ ธุรกิจ คลังสินค้าเป็นธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลาย ๆ ธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจภาคการส่งออก และอุตสาหกรรมการผลิต ที่ต้อง ใช้พื้นที่คลังสินค้าในการเก็บสินค้าเพื่อการจ าหน่าย ทั้งในประเทศ และส่งออกไปยังต่างประเทศ นอกจากนี้ธุรกิจคลังสินค้ายังเป็น ธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจ ประเภทใหม่ คือ ธุรกิจ E-Commerce ซึ่งธุรกิจประเภทนี้มีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเป็นจำนวนมาก ในการเก็บสินค้าเพื่อจำหน่ายและส่งต่อไปยังผู้บริโภค การพัฒนาคลังสินค้าใหม่ ๆ ภายในประเทศส่วนใหญ่เป็นการขยายธุรกิจใน พื้นที่ศักยภาพที่มีอยู่เดิมเป็นหลัก โดยคลังสินค้าใหม่ ๆ ที่จะเข้าสู่ตลาดส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าที่มีระบบจัดการสินค้าพร้อมระบบ จัดการโลจิสติกส์ที่ทันสมัย รวมทั้งคลังสินค้าห้องเย็น ควบคุมอุณหภูมิที่ตลาดยังมีความต้องการอีกมาก โดยรูปแบบการพัฒนาที่ จะคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการประหยัดพลังงานมากขึ้น

2.1 ลักษณะการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้า

นิคมอุตสาหกรรมถูกแบ่งออกเป็น 2 โซน ได้แก่ โซนอุตสาหกรรมทั่วไป (GIZ) และ โซนเสรี (I-EA-T Free Zone) โดย ผู้ประกอบการในทั้งสองโซนอุตสาหกรรมมีสิทธิได้รับโอกาสตัวเลือก และสิทธิพิเศษ (ผลประโยชน์ที่ไม่ใช่ภาษี) ดังต่อไปนี้:

สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษี (Non-Tax Privileges) สำหรับการลงทุนใน GIZ และ I-EA-T Free Zone

- 1) สิทธิในการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม
- 2) ได้รับอนุญาตนำเข้าผู้เชี่ยวชาญ ช่างฝีมือต่างชาติเข้ามาทำงานในประเทศพร้อมการให้บริการขอวีซ่าและ Work Permit
- 3) ได้รับอนุญาตนำเข้าวัสดุ บุตรและผู้อยู่ในอุปการะเข้าพักอาศัยในประเทศ พร้อมการให้บริการ ขอวีซ่า
- 4) สามารถนำส่งเงินตราต่างประเทศออกนอกราชอาณาจักรได้
- 5) สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจาก BOI ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุน

สิทธิประโยชน์ด้านภาษี (Tax Privileges) สำหรับการลงทุนใน I-EA-T Free Zone

- 1) ได้รับสิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษี (Non-Tax Privileges) เช่นเดียวกับ GIZ
- 2) ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี (Tax Privileges)
- 3) ได้รับยกเว้นอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิตสำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือ และเครื่องใช้ในการผลิต
- 4) ได้รับยกเว้นอากรขาออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับของที่นำเข้าเพื่อการผลิต สินค้า หรือเพื่อพาณิชย์กรรม
- 5) ได้รับยกเว้นอากรขาออก ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับวัตถุดิบรวมทั้งผลิตภัณฑ์ สิ่งพลอยได้และสิ่งอื่นที่ได้จากการผลิต

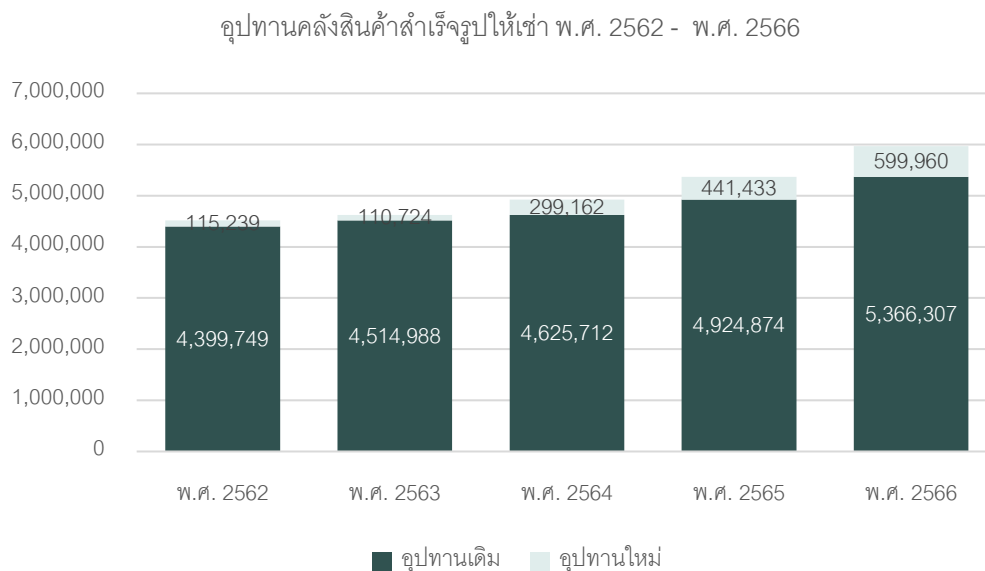
เขตปลอดอากร (Free Zone) หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ แก่เศรษฐกิจของประเทศ โดยของที่นำเข้าไปในเขต ดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางอากรตามที่กฎหมายบัญญัติโดยเขตปลอดอากร มักจะถูกจัดตั้ง ขึ้นในทำเลที่มีความสำคัญทางยุทธศาสตร์ เช่น ใกล้ท่าเรือ สนามบิน หรือจุดข้ามพรมแดน ซึ่งมีทั้งที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและนอกนิคมอุตสาหกรรม

โดยผู้ประกอบการหลักที่มีการพัฒนาคลังสินค้าให้เข้าหรือโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าในพื้นที่ Free Zone นอกนิคมอุตสาหกรรมได้แก่ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด, บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

พื้นที่สีม่วง หมายถึง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยพื้นที่นี้อนุญาตให้สามารถตั้ง โรงงานอุตสาหกรรม และคลังเก็บสินค้าได้โดยพื้นที่สีม่วงในนิคมอุตสาหกรรมและนอกนิคม อุตสาหกรรมจะต่างกันตรงที่พื้นที่สีม่วงในนิคมอุตสาหกรรมจะถูกออกแบบมาเพื่อรองรับการผลิต อุตสาหกรรมที่มีการจัดการและควบคุมอย่างดี โดยมีการจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงงาน, คลังสินค้า, และโครงสร้างพื้นฐานที่สนับสนุนการผลิตอุตสาหกรรม เช่น ถนน, ระบบน้ำ, ไฟฟ้า มีระบบจัดการ มลพิษ และ มักตั้งอยู่ใกล้เส้นทางขนส่งหลักเพื่อสนับสนุนการขนส่งและการจัดส่งสินค้า และ ในขณะที่พื้นที่สีม่วงนอกนิคมอุตสาหกรรม สามารถดำเนินกิจกรรมอุตสาหกรรมได้ แต่อาจไม่มีการจัดการและควบคุมอย่างเข้มงวดเทียบเท่าในนิคมอุตสาหกรรม ดังนั้นคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เข้าที่มีที่ตั้งอยู่บนพื้นที่สีม่วง จะสามารถใช้ประโยชน์ได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงาน

2.2 อุปทาน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 5,966,267 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่จำนวน ประมาณ 599,960 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก และ บริเวณตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ปทุมธานี และ พระนครศรีอยุธยา



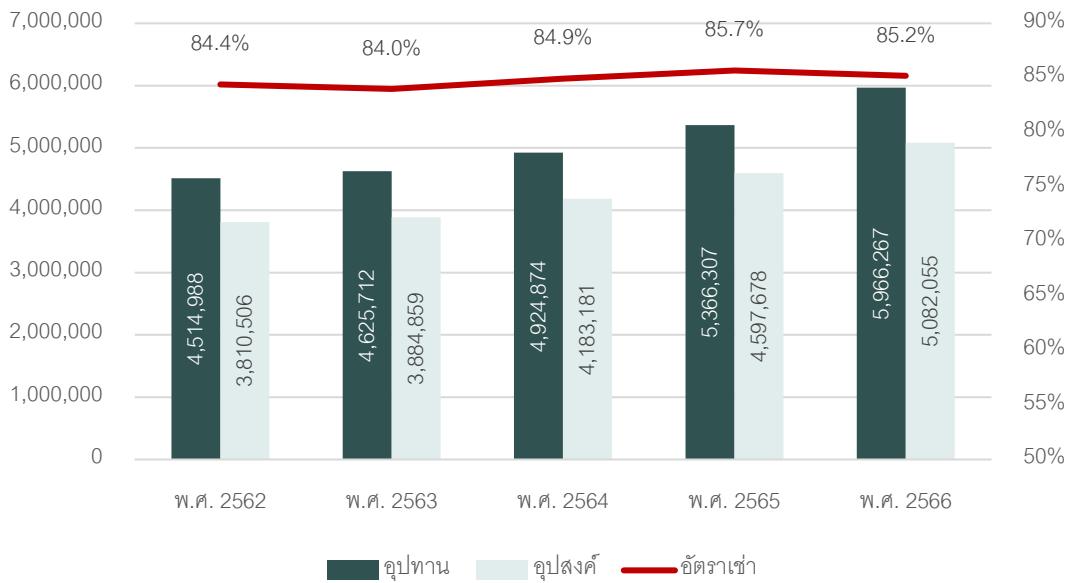
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 38.9 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่ มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.8 ของ อุปทานทั้งหมด จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 12.0 สำหรับ จังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิด เป็นสัดส่วนร้อยละ 11.6 ของอุปทาน คลังสินค้าทั้งหมด

2.3 อุปสงค์

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 5,082,055 ตารางเมตร จาก อุปทานทั้งสิ้น 5,966,267 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ประมาณ 484,377 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่ คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่อัตราร้อยละ 85.2 ลดลงเล็กน้อย จากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 85.7

อุปทาน อุปสงค์ อัตราเช่า คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตรการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในพื้นที่การศึกษา แยกตามรายจังหวัดยังคงพบว่าพื้นที่ คลังสินค้าที่มีอุปสงค์การเช่าที่สูงที่สุด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ที่ 2,111,816 ตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดชลบุรี ที่ 1,009,291 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และอัตรการเช่าพื้นที่จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2566

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตรการเช่า
สมุทรปราการ	2,320,532	2,111,816	91%
ชลบุรี	1,418,005	1,009,291	71%
พระนครศรีอยุธยา	713,221	630,223	88%
ฉะเชิงเทรา	693,940	607,873	88%
ระยอง	257,226	208,653	81%
ปทุมธานี	220,406	188,658	86%
กรุงเทพมหานคร	190,217	188,567	99%
สมุทรสาคร	70,794	68,064	96%
สระบุรี	31,736	18,721	59%
ปราจีนบุรี	14,832	14,832	100%
ขอนแก่น	12,938	12,938	100%
นนทบุรี	11,500	11,500	100%
ลำพูน	10,920	10,920	100%
รวม	5,966,267	5,082,055	85.2%

หมายเหตุ: : ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2.4 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุด นั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณระเบียงเศรษฐกิจ พิเศษภาคตะวันออก คือ จังหวัดชลบุรี ฉะเชิงเทรา และระยอง มีราคาค่าเช่าสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 200 บาทต่อตารางเมตร, 190 บาทต่อตารางเมตร และ 180 บาทต่อตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยหลายอย่าง ที่มีผลกับราคาเช่า อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

2.5 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี 2566 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่องเช่นกัน จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นปี พ.ศ. 2566 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณ เศรษฐกิจตะวันออก บริเวณตอนเหนือกรุงเทพ และบริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรม การค้าระหว่างประเทศมากขึ้น นอกจากนี้การเติบโตของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศในปี พ.ศ. 2566 ยังมีตัวเลขที่ดีทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคเกษตร และภาคการค้า/บริการในประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจอุตสาหกรรมยานยนต์ พาณิชยกรรม อิเล็กทรอนิกส์ ปีโตรเคมี อาหาร และการแพทย์และสุขภาพ ซึ่งมีการลงทุนที่เพิ่มสูงในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้อย่างไรก็ตามในช่วงที่ผ่านมาได้มีการพัฒนาอุปทานคลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก ทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่และรายใหม่ อาจจะทำให้เกิดการแข่งขันของตลาดที่กดดันมากขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะผู้ประกอบการคลังสินค้ารูปแบบดั้งเดิมที่ไม่ได้มีการออกแบบที่รองรับการใช้ ประโยชน์เพียงพอ บางพื้นที่ยังพบภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้คาดว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะ ยังคงค่าเช่าในอัตราเดิมหรือปรับเพิ่มเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน ผู้พัฒนา รายใหญ่มุ่งเน้นในการสร้างคลังสินค้าสีเขียว เพื่อดึงดูดผู้เช่าที่มีการดำเนินการตามหลักการ ESG (Environmental, Social and Governance) และการพัฒนารูปแบบดังกล่าวจะช่วยทำให้ราคามีการปรับตัวสูงขึ้น

3. ภาวะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ

3.1 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาและวิเคราะห์ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้าน ตะวันออกของกรุงเทพมหานคร อันได้แก่ บริเวณลาดกระบัง ไปทางตะวันออกของกรุงเทพฯ และ จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งจังหวัด โดยอุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าไม่นับรวมคลังสินค้าที่สร้างตามคำสั่ง (Built-to-Suit)

3.2 อุปทาน

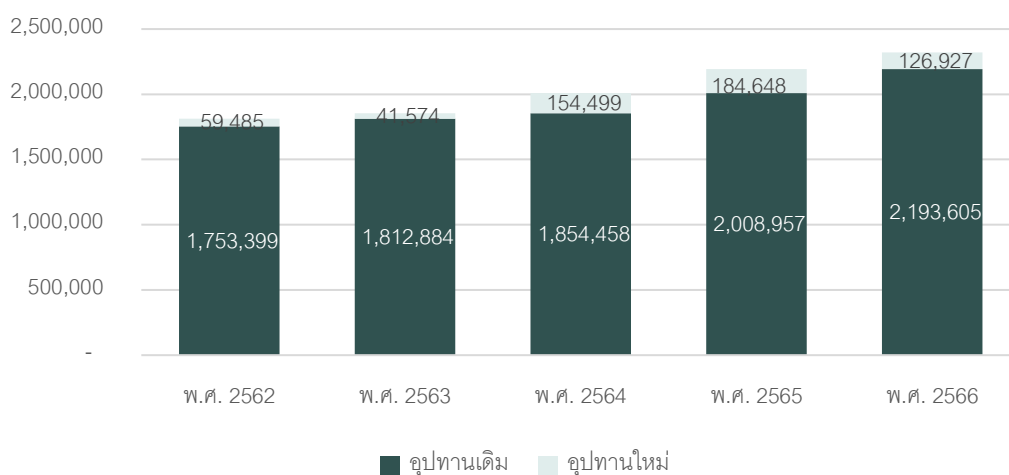
บริเวณ ลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ มีที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นสนามบินนานาชาติของประเทศไทย และ บริเวณนี้ยังตั้งอยู่ใกล้ท่าเทียบเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ในจังหวัดชลบุรี เป็นบริเวณพื้นที่ใหม่ที่เป็นที่นิยมสำหรับตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า เพราะมีความเหมาะสม สำหรับเป็นที่เก็บสินค้าเพื่อการส่งออก โดยทางอากาศหรือทางเรือ นอกจากนี้ยังรายล้อมด้วยนิคม อุตสาหกรรมต่างๆ อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรม ลาดกระบังและ อื่นๆ อีกมาก บริเวณนี้จึงเหมาะที่จะเป็นที่เก็บสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค และเก็บสินค้าสำหรับอุตสาหกรรมผลิตต่างๆ ประเภทชิ้นส่วนอะไหล่ ที่ใช้ในการผลิต

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 2,320,532 ตาราง เมตร มีอุปทานคลังสินค้าใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 126,927 ตารางเมตร โดยอุปทานใหม่ ตั้งอยู่ทั้งใน บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ บริเวณคลองส่งน้ำ และ ค่อนไปทางนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และ บริเวณพื้นที่บางเสาธง รวมไปถึงพื้นที่คลองชลหารพิจิตร

นอกจากนี้อุปทานส่วนมากของตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในจังหวัดสมุทรปราการ สามารถใช้ประโยชน์ได้ทั้งในรูปแบบของคลังสินค้าและโรงงาน เนื่องจากทำเลตั้งอยู่บนพื้นที่สีม่วงและส่วนมากตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม โดยในปัจจุบัน ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เป็นลักษณะ Modern Logistics Properties ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ทั้งคลังสินค้าและโรงงานเป็นที่นิยมมากกว่า ส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ได้หันไปพัฒนาค้างสินค้าในลักษณะนี้แทน โดยอุปทานของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณจังหวัดสมุทรปราการมีจำนวนทั้งหมดประมาณ ร้อยละ 85 ของจำนวนอุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปทั้งหมด โดยผู้ประกอบการหลักที่พัฒนาค้างลักษณะนี้ในบริเวณที่ศึกษา 3 อันดับแรกได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทั้งนี้การพัฒนาค้างสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะจังหวัดสมุทรปราการ ในช่วงที่ผ่านมาจะเป็นการพัฒนาเพื่อตอบโจทย์ผู้ใช้บริการในลักษณะของ 3PL และ E-commerce เป็นหลัก ซึ่งเป็นการพัฒนาโดยผู้ประกอบการ 2 กลุ่มหลัก คือผู้ประกอบการ อาทิเช่น บริษัท เฟร เซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยพัฒนาเป็นคลังสินค้าแบบ Built to Suit และผู้ประกอบการ อาทิเช่น บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยพัฒนาเป็นคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ซึ่งสามารถขอใบประกอบกิจการ โรงงานได้ เนื่องจากอยู่ในพื้นที่สีม่วงและส่วนใหญ่เป็นการขยายพื้นที่จากโครงการเดิมเพิ่มเติม

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566

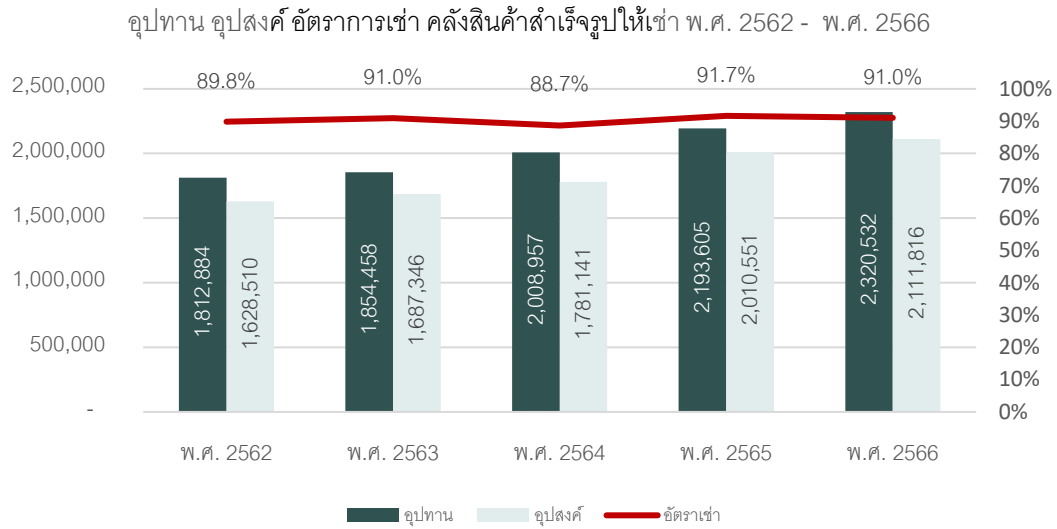


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

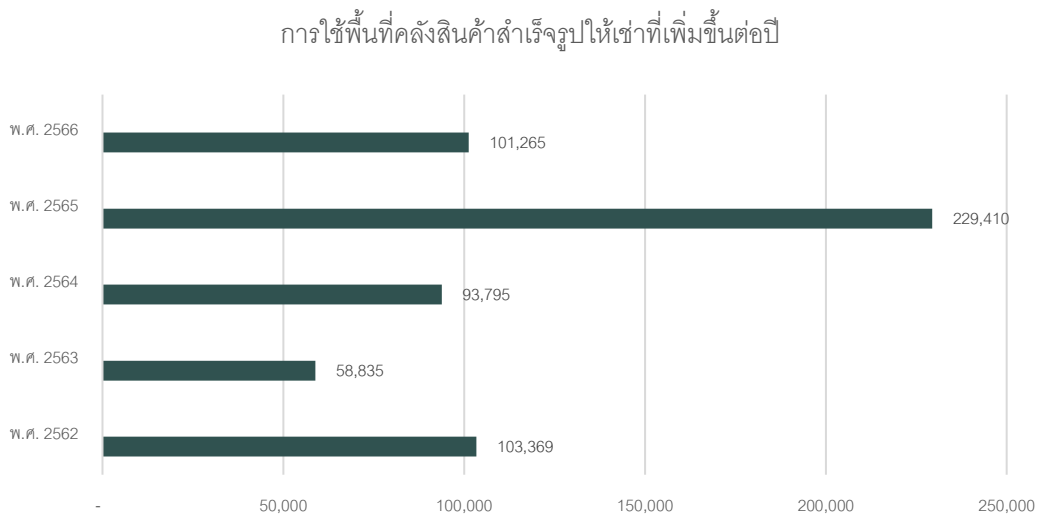
3.3 อุปสงค์

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 2,111,816 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งสิ้น 2,320,532 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 91.0 ซึ่งมีการปรับตัว ลดลงเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2565

ทั้งนี้ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าว่างให้เช่า 208,716 ตารางเมตร และอัตราการใช้พื้นที่ระดับ ร้อยละ 91.0 สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการของตลาดที่สูง



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

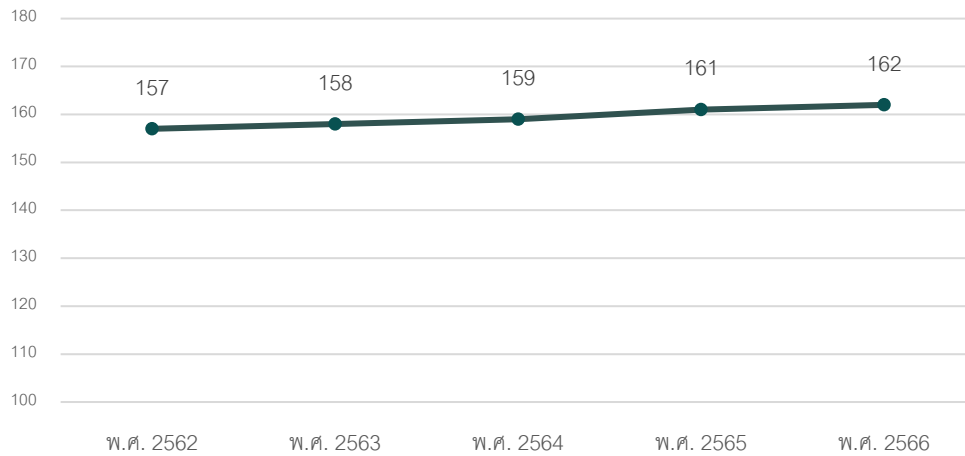


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

3.4 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าเสนอพื้นที่อาคารคลังสินค้าบริเวณลาดกระบัง และจังหวัดสมุทรปราการ ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีอัตราอยู่ที่ 162 บาทต่อตารางเมตร โดยค่าเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ. 2565 ที่อยู่ที่ 161 บาทต่อตาราง เมตร ต่อเดือน

ราคาเช่าเสนอเฉลี่ย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณ สมุทรปราการ และ
กรุงเทพฯ พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาค้างสินค้าในบริเวณนี้มีระดับราคาอยู่ระหว่าง 130 บาทต่อตารางเมตร ไปจนถึง 230 บาทต่อ ตารางเมตร สำหรับราคาค่าเช่าสูงสุดที่ 230 บาทต่อตารางเมตร คือ คลังสินค้าติดถนน บางนาตราด ก.ม. 7 ซึ่งอยู่บนพื้นที่ กรุงเทพฯ ทั้งนี้บริเวณอื่นๆ มีราคาเช่าเสนอ สูงที่สุด คือ 200 บาทต่อ ตารางเมตร โดยคลังสินค้าแบบ ดั้งเดิม คือ ไม่ยกพื้น บริเวณเทพารักษ์ และบริเวณบางนา มีราคาค่าเช่าเสนอเพียง 110 บาทต่อตารางเมตร และ 120 บาทต่อตารางเมตร ตามล าดับ บริเวณคลองชล หารพิจิตร มีราคาค่าเช่าเสนออยู่ในช่วง 145 ถึง 180 บาทต่อ ตารางเมตร

3.5 แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณกรุงเทพฯตะวันออก และจังหวัดสมุทรปราการ

ในช่วงปี พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมาได้มีการพัฒนาคลังสินค้าเพิ่มขึ้นในบริเวณนี้จำนวนมาก ทั้งเลยคลองชลหารพิจิตร และ ฝั่งบางเสาธง ทำให้ทำเลนี้ยังคงมีส่วนแบ่งการตลาดสูงที่สุดในพื้นที่คลังสินค้าทั้ง ประเทศ และยังเป็นทำเลที่มีความ ต้องการใช้งานสูง มีการใช้งานเป็นพื้นที่กระจายสินค้าจัดส่งสู่เมือง หลวง แม้ว่าในปัจจุบันการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะ เริ่ม มีการขยายพื้นที่มาใน ส่วน บางนา กม. 15 ไป จนถึงท่าเลบางบ่อ แต่ในแง่ของที่ดินที่เหลือในการพัฒนายังคงมี อยู่มาก คาดว่าตลาดยังคงขยายตัว ตามความต้องการของผู้ใช้งานพื้นที่อยู่

4. ภาวะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณถนนเทพารักษ์ และบริเวณใกล้เคียง

4.1 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาและวิเคราะห์ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าครอบคลุมพื้นที่ในบริเวณถนน เทพารักษ์ตั้งแต่ ก.ม.12 ถึง ก.ม.27

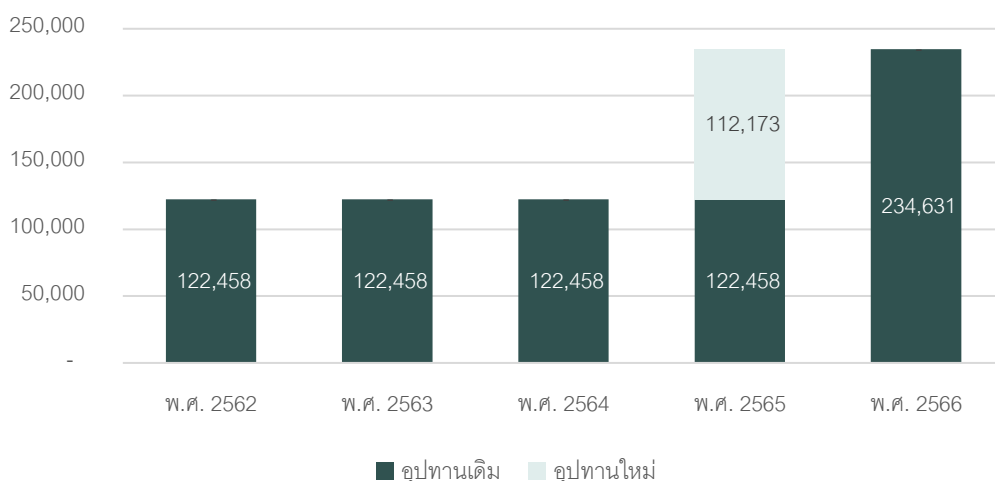
4.2 อุปทาน

บริเวณถนนเทพารักษ์ เป็นที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคม อุตสาหกรรม บางปู นอกจากนี้ ถนนเทพารักษ์ยังมีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี โดยถนนเทพารักษ์ตั้งอยู่ไม่ไกลจากถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นถนน หลักที่เป็นศูนย์กลางคมนาคม ซึ่งง่ายต่อการ กระจายขนส่งสินค้าไปในตัวเมืองกรุงเทพฯและไปยังภาคตะวันออกของประเทศไทย โดยเฉพาะการส่งออกสินค้าผ่าน

ทางอากาศ และ ทางเรือทำให้ตลาด คลังสินค้าสำเร็จรูปในทำเลนี้เป็นที่นิยมเก็บสินค้าเพื่อการส่งออก และสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค และเก็บสินค้าสำหรับอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ เช่น ประเภทชิ้นส่วน อะไหล่ที่ใช้ในการผลิต นอกจากนี้ อย่างไรก็ตาม การเติบโตของคลังสินค้าสำเร็จรูปใหม่ในบริเวณนี้ค่อนข้างมีจำกัด เนื่องจากที่ดินในบริเวณค่อนข้างเหลือน้อย และการใช้งานโดยรอบเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 234,631 ตารางเมตร และไม่พบอุปทานใหม่ ในขณะที่ในปี พ.ศ. 2565 พบอุปทานใหม่ทั้งสิ้นจำนวน 112,173 ตารางเมตร มาจากคลัง Bangkok Free Trade Zone 2 และ คลัง WHA Teparak 21

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดย ณ ปลายปีพ.ศ. 2566 มีผู้ประกอบการปล่อยพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุดในบริเวณถนน เทพารักษ์ ตั้งแต่ ก.ม.12 ถึง ก.ม.27 ใน 5 อันดับแรก ได้แก่

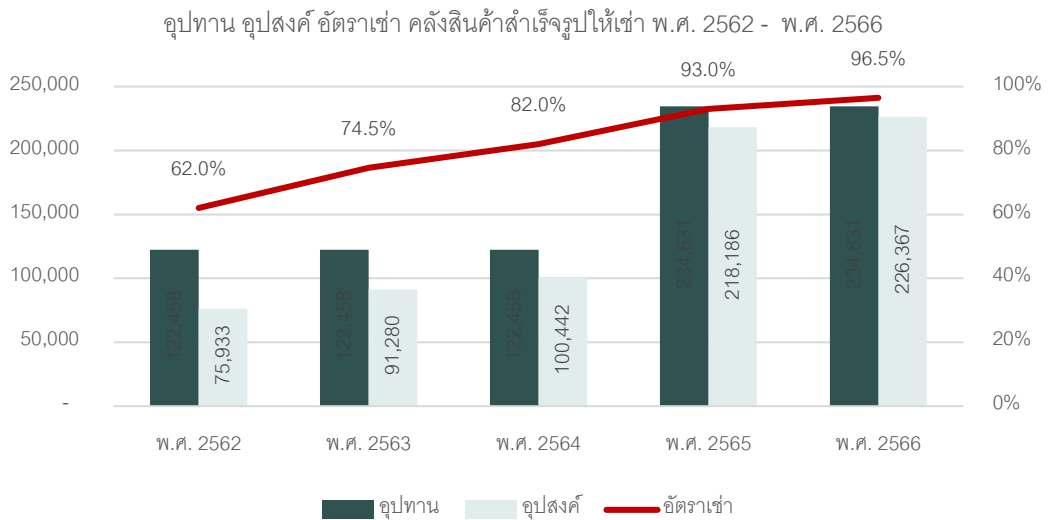
ลำดับ	ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ขนาดพื้นที่ Market Share (%)
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	38.9%
2.	บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ จำกัด	18.1%
3.	Golden Land	14.4%
4.	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	8.9%
5.	บริษัท ศิริโกมล โฮลดิ้ง จำกัด	8.1%

* ชื่อโครงการ

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4.3 อุปสงค์

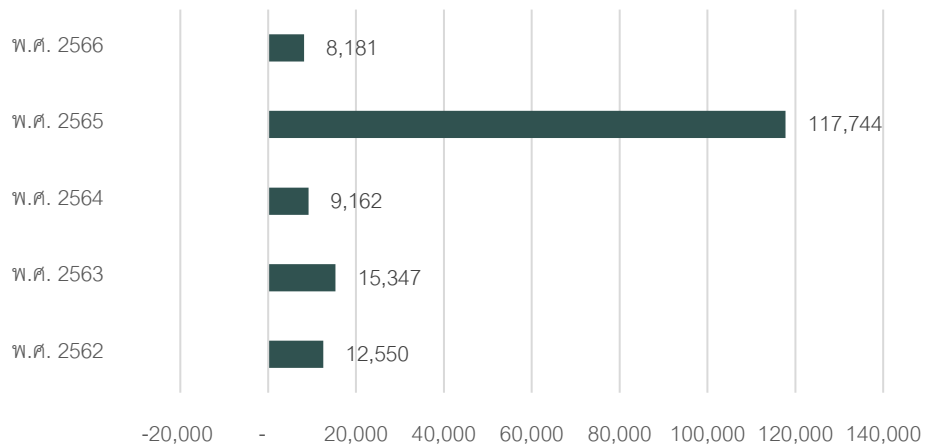
ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 208,763 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคาร คลังสินค้าทั้งสิ้น 234,631 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการใช้ที่ร้อยละ 96.5 อัตราการใช้ปรับตัว เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 93.0 และมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าว่างให้เช่าเหลือ 8,264 ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยการใช้พื้นที่ใหม่ต่อปีที่ 32,597 ตร.ม.



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

การใช้พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เพิ่มขึ้นต่อปี

การใช้พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เพิ่มขึ้นต่อปี



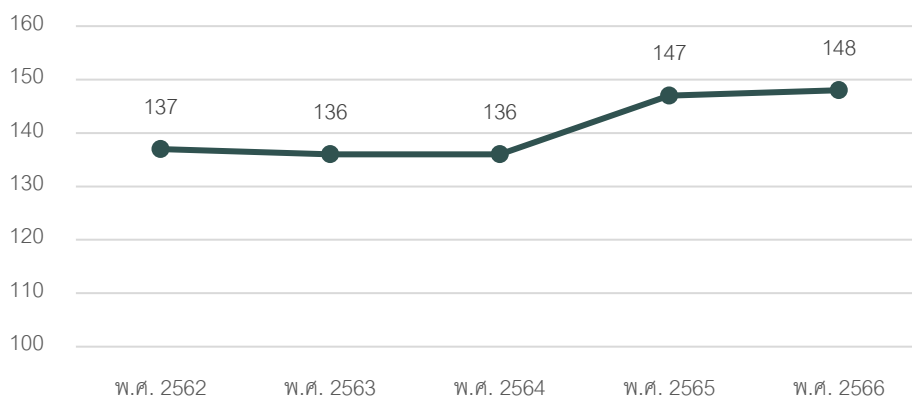
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4.4 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าบริเวณพื้นที่ศึกษา ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 148 บาทต่อตารางเมตรซึ่งเป็นราคาที่ปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยจากปีพ.ศ. 2565

อย่างไรก็ตาม การเติบโตของราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ต่อปี ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยสำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่มักมีการปรับขึ้นราคาเสนอเช่า เฉลี่ยต่อปี อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3

ราคาเช่าเสนอเฉลี่ย คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณ ถนนเทพารักษ์ และ
บริเวณใกล้เคียง พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าในบริเวณนี้ ณ ปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ช่วงระหว่าง 110 บาทต่อตารางเมตร ไปสูงสุดที่ 175 บาทต่อตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 ราคาเสนอเช่าของพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการหลัก 5 ราย ดังนี้

ราคาเสนอเช่าของพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการหลักในอุตสาหกรรม	
ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ราคาเสนอเช่า (บาท / ตารางเมตร / เดือน)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	150-160
บริษัท เอ็มเอส แวร์เฮาส์ จำกัด	125-135
Golden land*	125-135
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	170-180
บริษัท ศิริโกมล โฮลดิ้ง จำกัด	110-120

* ชื่อโครงการ

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณที่ศึกษาส่วนใหญ่นิยมพัฒนาเป็นรูปแบบ Modern Logistics Properties (MLPs) มีความสูงชันต่ำจากพื้นถึงหลังคาที่ 8-12 เมตร และไม่มีเสากลางอาคาร ทำให้ระดับราคาเสนอเช่าในบริเวณที่ศึกษากระจุกตัวกัน อย่างไรก็ตาม ระดับราคาเช่าจะแตกต่างกัน จากการใช้ประโยชน์ของผังสี และขนาดพื้นที่ปล่อยเช่า

4.5 แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ในบริเวณถนนเทพารักษ์ และบริเวณใกล้เคียง

บริเวณถนนเทพารักษ์ เป็นทำเลที่มีความต้องการพื้นที่คลังสินค้าอยู่ในระดับสูง เนื่องจากเป็นทำเลที่ สะดวกต่อการกระจายสินค้าเข้าสู่ตัวเมืองกรุงเทพและภาคตะวันออก โดยในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา มีการพัฒนาพื้นที่คลังสินค้าใหม่ขนาดใหญ่จำนวน 112,173 ตารางเมตร โดยมีอัตราเช่าที่สูง มาจาก คลัง WHA Theparak 21 และ Bangkok Free Trade Zone 2 อย่างไรก็ตาม ในอนาคตคาดว่าจะการเติบโตของตลาดคลังสินค้าในบริเวณนี้ค่อนข้างมีจำกัด เนื่องจากบริเวณถนนเทพารักษ์เหลือพื้นที่ ที่ดินเปล่าในการพัฒนาคลังสินค้าไม่มากนัก และพื้นที่ในบริเวณนี้ส่วนมากมีการใช้งานเป็นที่พักอาศัยแนวราบที่เป็นลักษณะของชุมชนเก่าเป็นหลัก

5. ภาวะตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิและพื้นที่ใกล้เคียง

5.1 ขอบเขตการศึกษา

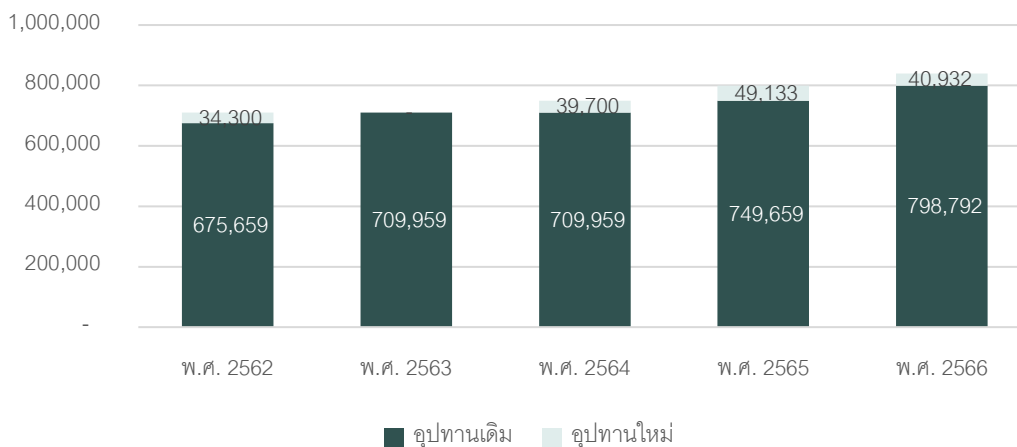
การศึกษาและวิเคราะห์ตลาดอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าฉบับนี้ ครอบคลุมพื้นที่ในบริเวณถนน เลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ

5.2 อุปทาน

บริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิรายล้อมไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ อันได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมบางปู โดยบริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิมีทำเลที่ตั้งใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรีโดยถนนเรียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ยังเชื่อมต่อกับถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นถนนหลักที่เป็นศูนย์กลางคมนาคม ซึ่งสะดวกต่อการกระจายขนส่งสินค้า ไปในตัวเมืองกรุงเทพและไปยังภาคตะวันออกของประเทศไทย โดยเฉพาะการส่งออกสินค้าผ่านทาง อากาศ และ ทางเรือ ทำให้ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปในทำเลนี้เป็นที่นิยมเก็บสินค้าเพื่อการส่งออก และสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค และเก็บสินค้าสำหรับอุตสาหกรรมการผลิตต่างๆ เช่น ประเภท ชิ้นส่วน อะไหล่ที่ใช้ในการผลิต โดยส่วนมากเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ต้องการพื้นที่จำนวนมาก เป็นหลัก

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าบริเวณนี้มีจำนวนทั้งสิ้น 839,686 ตารางเมตร โดยพบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นทั้งหมด 40,900 ตารางเมตร จากโครงการ Bangkok Free Trade Zone 6 ในขณะที่ ปีพ.ศ. 2565 และปี พ.ศ. 2564 พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 49,100 และ 39,700 ตารางเมตร จากโครงการ Bangkok Free Trade Zone 3 และ โครงการ Frasers Bangplee 6 ตามลำดับ และใน ปี พ.ศ. 2562 พบอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น 34,300 ตารางเมตร จากโครงการ Frasers Bangplee 6.

อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดย ณ ปลายปีพ.ศ. 2566 มีผู้ประกอบการปล่อยพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าสูงสุดในบริเวณถนน เลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ใน 4 อันดับแรก ได้แก่

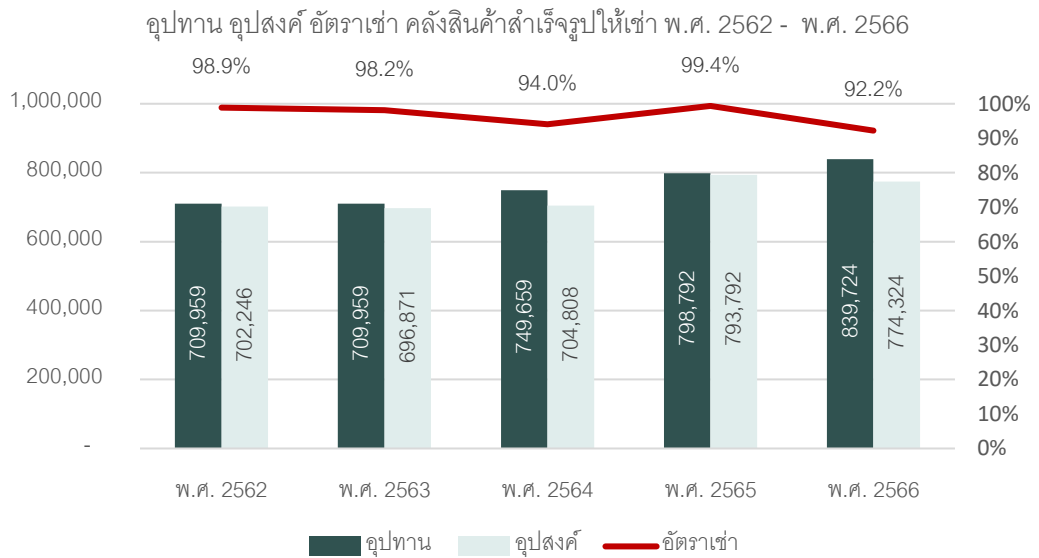
ลำดับ	ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ขนาดพื้นที่ Market Share (%)
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	33.6%

ลำดับ	ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ขนาดพื้นที่ Market Share (%)
2.	บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	32.8%
3.	บริษัท ทีพีไฮลด์ จำกัด	22.9%
4.	บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	10.7%

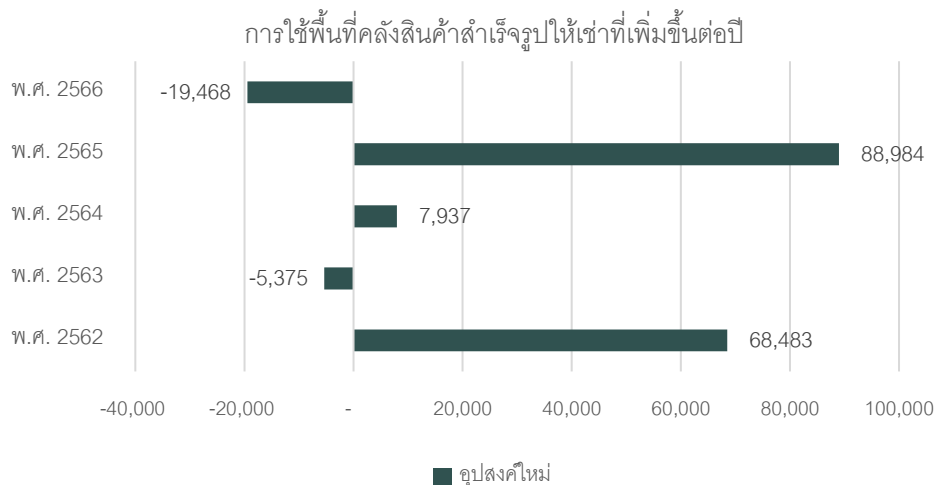
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

5.3 อุปสงค์

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าถูกเช่าไปทั้งสิ้น 774,324 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคาร คลังสินค้าทั้งสิ้น 839,724 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 92.2 อัตราการเช่าปรับตัวลดลง จากปี พ.ศ. 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 99.4 และมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าว่างให้เช่าเหลือ 65,400 ตาราง เมตร โดยมีค่าเฉลี่ยการใช้พื้นที่ใหม่ต่อปีที่ 28,112 ตร.ม.



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

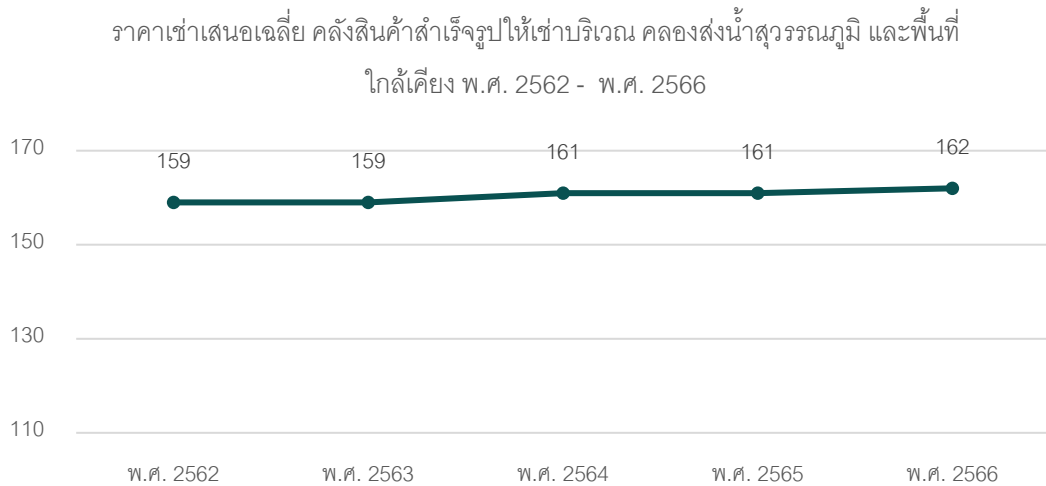


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

5.4 ค่าเช่า

ราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าบริเวณพื้นที่ศึกษา ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 มีราคาเสนอเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ 162 บาทต่อตารางเมตรซึ่งเป็นราคาที่ปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยจากปีพ.ศ. 2565

อย่างไรก็ตาม การเติบโตของราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของแต่ละโครงการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3 ต่อปี ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ โดยสำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่มักมีการปรับขึ้นราคาเสนอเช่า เฉลี่ยต่อปี อยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-3



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าในบริเวณนี้ ณ ปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ช่วงระหว่าง 145 บาทต่อตารางเมตร ไปสูงสุดที่ 180 บาทต่อตารางเมตร

ณ ปลายปี พ.ศ. 2566 ราคาเสนอเช่าของพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการหลัก ดังนี้

ราคาเสนอเช่าของพื้นที่คลังสินค้าของผู้ประกอบการหลักในอุตสาหกรรม	
ผู้พัฒนาคลังสินค้า	ราคาเสนอเช่า (บาท / ตารางเมตร / เดือน)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	155-160
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	145-160
บริษัท ทีพีซี โฮลดิ้ง จำกัด	165-180
บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	175-180

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณที่ศึกษาส่วนใหญ่นิยมพัฒนาเป็นรูปแบบ Modern Logistics Properties (MLPs) มีความสูงชันต่ำจากพื้นถึงหลังคาที่ 8-12 เมตร และไม่มีเสากลางอาคาร ทำให้ ระดับราคาเสนอเช่าในบริเวณที่ศึกษากระจุกตัวกัน อย่างไรก็ตาม ระดับราคาเช่าจะแตกต่างกัน จากการใช้ประโยชน์ของผังสี และขนาดพื้นที่ปล่อยเช่า

5.5 แนวโน้มตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ในบริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิและพื้นที่ ใกล้เคียง

บริเวณคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตั้งอยู่ในท่าเลยยุทธศาสตร์สำคัญสำหรับการขนส่ง มีอุปทาน คลังสินค้าจำนวนมาก ในจังหวัดสมุทรปราการตั้งอยู่บริเวณนี้ล่องจากบริเวณถนนสายหลัก ถนนบางนา-ตราด และเป็นบริเวณที่ได้รับ ความนิยมค่อนข้างสูง สะท้อนจากอัตราค่าเช่าที่มากกว่าร้อยละ 90 และเป็นบริเวณที่มีพื้นที่คลังสินค้าใหม่ เติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา และใน อนาคตจะมีพื้นที่คลังสินค้าใหม่เพิ่มขึ้นจ จำนวนมากจาก โครงการ Alpha Bangna-Trad KM.19 กว่า 80,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ บริเวณคลองส่งน้ำยังมีศักยภาพใน การเติบโตอีกมากเนื่องจาก พื้นที่ที่ดินเปล่าในบริเวณถนนเรียบคลองสุวรรณภูมิไปยังฝายถนนสุขุมวิทสายเก่ายังมี พื้นที่ที่ดินให้พัฒนา อีกจำนวนมาก

6. ตลาดโรงงานสำเร็จรูป

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือโรงงานให้เช่าที่สร้างเสร็จพร้อมเช่าใช้งานได้ทันที โดยออกแบบและก่อสร้างมาเพื่อรองรับ การใช้งานขั้นพื้นฐานของผู้เช่าโรงงาน (Ready-Built) มิใช่โรงงานที่สร้างตามความ ต้องการของผู้เช่าที่ได้มีการตกลงเช่า ไว้ก่อนการสร้าง (Built-to Suit) โดยส่วนมากโรงงานประเภทนี้มักสร้าง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ต้องการ แหล่งผลิต หรือโรงงานที่มีความพร้อมในการเข้ามาดำเนินการผลิตอย่างรวดเร็ว โดยทั่วไปโรงงานสำเร็จรูปมักมีสถานที่ ตั้งอยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม หรือบริเวณที่ดินที่มีผังเมืองที่กำหนด ไว้ให้เป็นสีม่วง ซึ่งเป็นที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

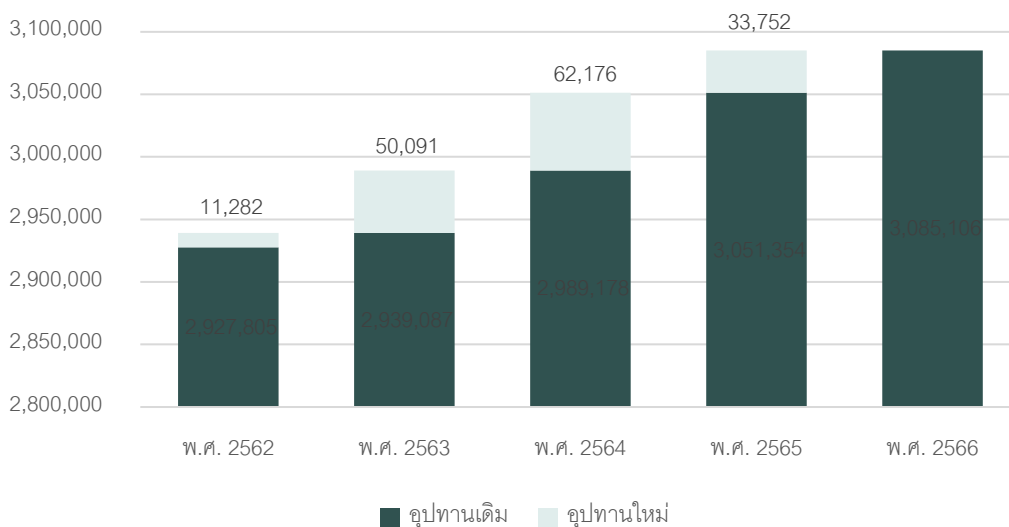
โดยผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย ประกอบด้วยผู้พัฒนา 2 ประเภท คือ 1) ผู้พัฒนาโรงงาน สำเร็จรูปบน ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมของตนเอง และ 2) ผู้พัฒนาโรงงานสำเร็จรูปบนที่ดินที่ได้ทำการซื้อ หรือเช่าระยะยาวจาก ผู้ประกอบการรายอื่น โดยผู้ประกอบการในธุรกิจตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารายใหญ่มีดังนี้

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่ม
- (2) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- (3) บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด
- (4) บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด
- (5) บริษัท พรอสเพค ดีเวลอปเมนท์ จำกัด

6.1 อุปทาน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมีทั้งสิ้น 3,085,106 ตารางเมตร โดยในปี พ.ศ. 2566 ยัง ไม่มีอุปทาน ใหม่เพิ่มเติม

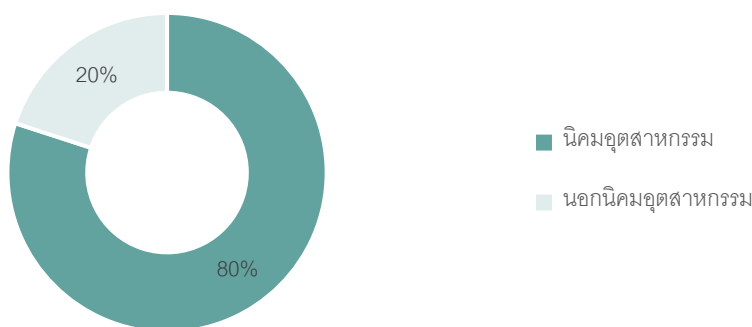
อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 - พ.ศ.2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.3 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มากเป็นอันดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดระยองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.1 ของอุปทานทั้งหมด

อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2566

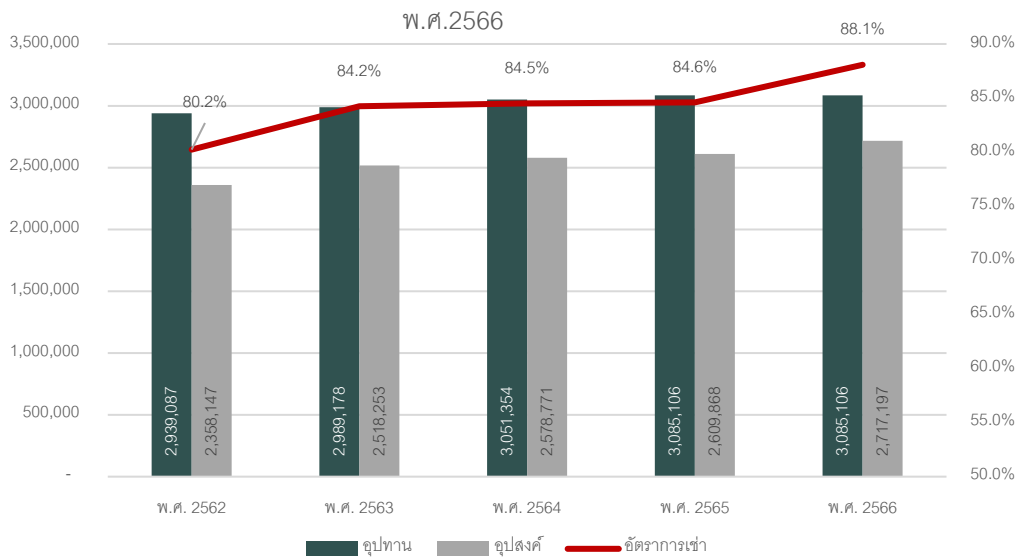


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

6.2 อุปสงค์

ณ สิ้นปีพ.ศ. 2566 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,717,197 ตาราง เมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 3,085,106 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ประมาณ 107,329 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2566 อยู่ที่ร้อยละ 88.1 ซึ่งมีอัตราเช่าเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2565 ประมาณ ร้อยละ 3.5

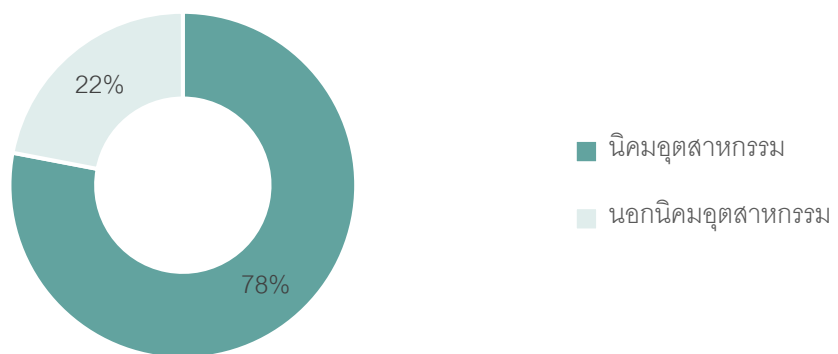
อุปทาน อุปสงค์ และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า พ.ศ. 2562 -



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2566

อุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามเขตที่ตั้ง พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอุปสงค์เช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2566 คือ บริเวณจังหวัดชลบุรี มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดที่ 886,004 ตารางเมตร รองลงมาคือบริเวณ สมุทรปราการ 627,664 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2566

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
ชลบุรี	955,959	886,004	92.7%
สมุทรปราการ	656,731	627,664	95.6%
ระยอง	559,172	487,320	87.2%
พระนครศรีอยุธยา	440,987	363,944	82.5%

จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการใช้
สระบุรี	170,336	125,939	73.9%
ปทุมธานี	166,581	145,846	87.6%
ปราจีนบุรี	94,600	42,420	44.8%
ฉะเชิงเทรา	40,740	38,060	93.4%
รวม	3,085,106	2,717,197	88.1%

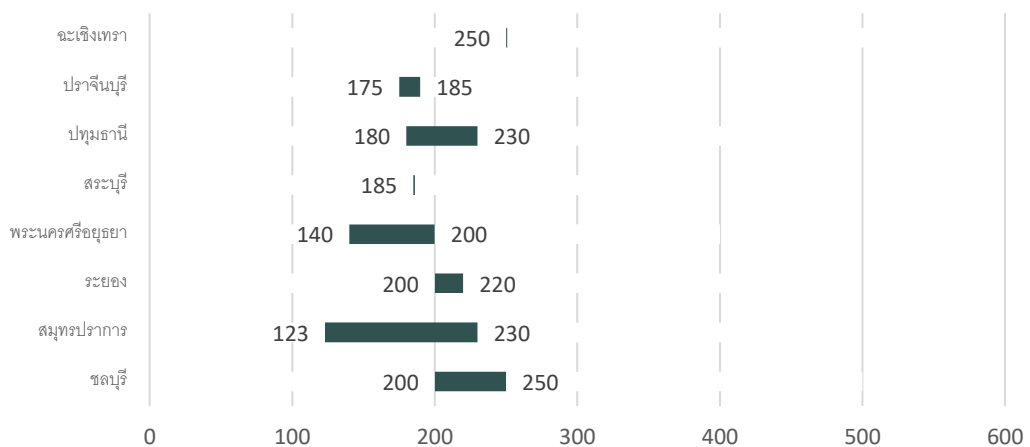
หมายเหตุ: ตารางเรียงตามอุปทานสูงสุดจนถึงต่ำสุด ยกเว้นจังหวัดอื่นๆ

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

6.3 ค่าเช่า

ราคาค่าเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นยังคงอยู่ที่จังหวัด ฉะเชิงเทรา และ ชลบุรี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 250 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือ บริเวณปทุมธานี และ สมุทรปราการ มีราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดอยู่ที่ 230 บาทต่อตารางเมตร ส่วนราคาค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่ ต่ำที่สุดอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ เริ่มต้นที่ 123 บาทต่อตารางเมตร โรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมและเป็นของผู้ประกอบการรายย่อย และไม่สามารถที่จะเพิ่มค่าเช่าได้ ราคาค่าเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปนั้นมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับหลากหลายปัจจัย อันได้แก่ สถานที่ที่ตั้ง หากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมย่อมได้ราคาสูงกว่าโรงงานสำเร็จรูปในย่านเดียวกันแต่ตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรม อันเนื่องมาจากหากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในนิคม อุตสาหกรรม บริษัทจะได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษ อันได้แก่ สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับภาษีอากร และสิทธิ ประโยชน์พิเศษอื่นๆ นอกจากนี้หากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่ในบริเวณนิคมอุตสาหกรรม ย่อมมีความ สะดวกในเรื่องเกี่ยวกับระบบ สาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งแวดล้อมต่างๆ ดังนั้นราคาค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรม มักมีราคาสูงกว่าโรงงานสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมถึงตารางเมตรละ 40-60 บาท

ราคาค่าเช่าเสนอต่ำสุดและสูงสุด ตามสถานที่ตั้ง พ.ศ. 2566



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

6.4 แนวโน้ม

ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปี 2566 มีแนวโน้มทรงตัวผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังไม่มี การพัฒนา อู่ปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าใหม่มากนัก แนวโน้มการพัฒนา มีการพัฒนาเป็นอาคารที่มี ความยืดหยุ่นกับตลาด มากขึ้นคือ เป็นการพัฒนาอาคารที่ใช้ประโยชน์ได้ทั้ง คลังสินค้า และ สามารถขอใบอนุญาตประกอบกิจการ โรงงานได้ อย่างไรก็ตามความต้องการการใช้พื้นที่คลังสำเร็จรูปยังคง มีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ อู่ปทานโรงงาน สำเร็จรูปในตลาด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 เริ่มมีจำกัด และคาดการณ์ว่าจะทำให้ราคาเช่ามีการเพิ่มขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมา ผู้พัฒนาจะมุ่งเน้นที่ การพัฒนาโครงการสั่งสร้าง (Built-to-Suit) เป็นหลักโดยเป็นการพัฒนา ที่ทราบอุปสงค์แน่ชัด อย่างไรก็ตามธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ายังคงมีความน่าสนใจ เนื่องมาจากการ เจริญเติบโต ของ อุตสาหกรรมภาคตะวันออกทำให้โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณ EEC ระเบียงเศรษฐกิจภาค ตะวันออกมีอุปสงค์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง