

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การเข้าทำบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียม เพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี เพื่อเชื่อมสถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - 1.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี เพื่อเชื่อมสถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และสัญญาที่เกี่ยวข้อง (“บันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า”) (ถ้ามี) เรียบร้อยแล้ว
 - 1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ฯ และผู้จัดการกองทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำรายการครั้งนี้ ได้แก่ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บางกอกแลนด์”) ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ในบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปันแมนเจเมนท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งอิมแพ็คเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : บางกอกแลนด์มีส่วนได้เสียโดยการเป็นคู่สัญญา ตามบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะให้การสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี เพื่อเชื่อมสถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน และชำระค่าธรรมเนียมให้แก่บางกอกแลนด์
 - 1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ฯ จะให้การสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี เพื่อเชื่อมสถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน และชำระ

ค่าธรรมเนียมให้แก่บางกอกแลนด์ โดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้ากับบางกอกแลนด์

1.5. มูลค่าของรายการและเงื่อนไขในการกำหนดมูลค่าของรายการ : รายการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้ากับบางกอกแลนด์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีมูลค่า 161,718,750 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาท) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยคำนวณจากมูลค่าของบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะต้องชำระค่าธรรมเนียมให้แก่บางกอกแลนด์ในวงเงินไม่เกิน 161,718,750 บาท (หนึ่งร้อยหกสิบเอ็ดล้านเจ็ดแสนหนึ่งหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยห้าสิบบาท) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

1.6. ขนาดของรายการ : การเข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 แต่ไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 16,299,872,042.36 บาท (หนึ่งหมื่นหกพันสองร้อยเก้าสิบล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นสองพันสี่สิบบาทสามสิบบาทสามสตางค์)) ซึ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ที่ สร.26/2555”)

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าวเป็นการดำเนินการที่มีนัยสำคัญ และส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ และเห็นว่าเป็นเรื่อง que ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรเป็นผู้พิจารณาด้วย ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯ ดังกล่าวควรที่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามข้อ 12.2.3 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ด้วย

คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญา
ก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร.26/2555

**1.7. ประโยชน์ที่กองทรัสต์ฯ จะ
ได้รับจากการเข้าทำรายการ**

1. เพิ่มความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ
เข้าลงทุน และการเข้าถึงพื้นที่การดำเนินงานต่างๆ ซึ่งจะส่งผลให้เพิ่ม
จำนวนคนที่เข้ามาชมงานมากขึ้น โดยคาดการณ์ว่าจะมีผู้โดยสาร
รถไฟฟ้าสายสีชมพูมากถึง 13,785 คน ต่อเที่ยว ต่อวัน (ที่มา: BTS)
จากเดิมมีเพียงช่องทางรถยนต์ส่วนบุคคลและรถโดยสารสาธารณะ
2. ลดปริมาณการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคลที่เข้ามาในพื้นที่
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ซึ่งจะเป็นการช่วยลดปัญหา
การจราจรในพื้นที่
3. คาดการณ์การเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy)
โดยเฉพาะอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 1 ซึ่งเดิมถูกมองว่าเป็นมุมอับ
ของอาคาร เนื่องจากอยู่ไกลจากทางเข้าหลัก และไกลจากพื้นที่
ร้านค้าต่างๆ เช่น Sky Kitchen ทั้งนี้หากโครงการเสร็จสิ้น พื้นที่
อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 1 จะเป็นพื้นที่ที่สะดวก และเข้าถึงได้
ง่ายขึ้น โดยมีทางเข้าอาคารที่เพิ่มขึ้น จึงคาดการณ์ว่าจะมีการ
เลือกใช้อาคารนี้เพิ่มมากขึ้น
4. การเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน:
 - (1) Replacement Value มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุง และสิ่ง
อำนวยความสะดวก ที่เพิ่มขึ้น
 - (2) Income Approach เพิ่มขึ้น จากโอกาสในการเพิ่มจำนวนวันจัด
งาน (Occupancy) และรายได้ ทั้งจากการจัดงาน พื้นที่ร้านค้า
และสื่อประชาสัมพันธ์
5. Brand Reputation and Market Opportunity: การมีรถไฟฟ้าเข้าถึง
พื้นที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนโดยตรง จะได้รับการ
กล่าวถึงตามช่องทางการสื่อสารต่างๆ และการทำการตลาดทั้ง
นับเป็นการสร้างโอกาสทางการตลาด ช่วยดึงดูดลูกค้าให้เกิดการ
จัดงานมากขึ้น เป็นการส่งเสริมทางอ้อมต่อพื้นที่อื่นๆ ที่เป็น
ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ อีกด้วย

6. สามารถแก้ไขปรับปรุงและพัฒนาด้านการจรรยาบรรณ Major Existing Complaints จากการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าที่มาใช้บริการ (Customer Satisfaction Index :CSI)
- 1.8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ : กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และ/หรือ เงินกู้จากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ โดยเป็นดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการพิจารณาแหล่งเงินทุนดังกล่าว
- 1.9. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่ สร. 26/2555
- ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ที่จะจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ต่อไป
- 1.10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ : คณะกรรมการบริษัทฯ ของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า
1. การเข้าทำรายการนี้เป็นความจำเป็น เพื่อที่จะสามารถก่อสร้างสะพานทางเชื่อมและเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าตามโครงการ Sky Entrance เข้าสู่สถานี MT-01 ได้
 2. ค่าใช้จ่ายในการให้การสนับสนุน สมเหตุสมผลและเป็นธรรมสำหรับระยะเวลาในการเชื่อมต่อสะพานทางเชื่อมกับสถานีรถไฟฟ้าตามโครงการ Sky Entrance เป็นระยะเวลาประมาณ 30 ปี
 3. กองทรัสต์ฯ ได้ประโยชน์ในหลายด้าน ทั้งประโยชน์ด้านรายได้ การใช้พื้นที่ ภาพลักษณ์ และลดปัญหาด้านการจรรยาบรรณ รวมถึงเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันอย่างยั่งยืน
- 1.11. ความเห็นของกรรมการอิสระที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ : ไม่มี

- 1.12. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา :
- การให้บางกอกแลนด์ใช้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดกิจกรรมภายใน เช่น การจัดอบรม สัมมนา และงานเลี้ยงสังสรรค์ของบริษัท ในช่วงปี 2558 ถึงปี 2566
 - การให้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์พรีซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ใช้หรือเช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารและร้านค้า และดำเนินธุรกิจโฆษณา และใช้หรือเช่าพื้นที่ระยะสั้นเพื่อจัดงานแสดงสินค้าและงานนิทรรศการต่างๆ ในช่วงปี 2558 ถึงปี 2566
 - การว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์พรีซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ
 - การว่าจ้างบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์พรีซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ในช่วงปี 2558 ถึงปี 2566
- 1.13. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่างของกองทรัสต์ฯ

เอกสารแนบท้าย

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ฯ ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต มีรายละเอียดโดยสรุป
ดังนี้

	(หน่วย: บาท)		
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	19,672,000,000	19,664,000,000	19,663,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	504,289,800	371,152,986	270,532,435
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	347,399,279	290,349,081	263,221,502
ลูกหนี้			
จากการให้บริการพื้นที่	62,877,710	34,758,381	62,165,925
จากดอกเบี้ย	535,916	128,969	142,702
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,129,258	3,091,894	3,649,760
สินทรัพย์อื่น	9,850,869	8,373,059	9,449,840
รวมสินทรัพย์	20,602,082,832	20,371,854,370	20,272,162,164
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	20,298,002	21,557,186	16,310,796
เจ้าหนี้อื่น	9,547,329	5,431,506	4,747,792
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	184,632,479	169,443,416	148,080,955
รายได้รับล่วงหน้า	170,525,752	179,765,290	163,980,797
เงินประกันความเสียหาย	15,214,772	11,968,554	11,865,514
หนี้สินอื่น	43,764,109	20,315,071	46,549,357
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,872,000,000	4,750,000
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,858,228,347	1,998,973,667	3,870,286,547
รวมหนี้สิน	4,302,210,790	4,279,454,690	4,266,571,758
สินทรัพย์สุทธิ	16,299,872,042	16,092,399,680	16,005,590,406
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	15,714,500,000	15,714,500,000	15,714,500,000
กำไรสะสม	585,372,042	377,899,680	291,090,406
สินทรัพย์สุทธิ	16,299,872,042	16,092,399,680	16,005,590,406
	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.9948	10.8549	10.7963
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (พันหน่วย)	1,482,500,000	1,482,500,000	1,482,500,000